

Handläggare
Daniel Lundqvist
08-508 -26 470**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Bostäder inom fastigheten Grimsta 1:9 i Grimsta. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Grimsta 1:9 upp till 7,4 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret föreslås få i uppdrag att starta detaljplan utan byggaktör för cirka 17 radhus.

Det för inriktningsbeslut aktuella området är beläget i Grimsta på fastigheten Grimsta 1:9, mellan flerbostadshusbebyggelsen på Grimstagatan och radhusbebyggelsen vid Mässingsgränd. Ytan är

Exploateringskontoret
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 -26 470
Växel 08-508 276 00
daniel.lundqvist@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

planlagt som parkmark, men är redan fastighetsbildad då fastigheten tidigare varit planlagd för bostadsändamål.

Projektet bedöms bidra till målen i översiktsplanen genom att möjliggöra värdeskapande kompletteringar inom stadsdelen Grimsta, stadsutveckling inom den befintliga strukturen samt kompletterande bebyggelse i anslutning till reservatsgränsen för Grimsta naturreservat.

Exploateringsnämnden har i Stockholms stads budget för 2025 fått i uppdrag att utveckla processen med att detaljplanlägga innan markanvisning.

Mot bakgrund av detta föreslås projektet initialt drivas utan en byggaktör där markanvisning sker i ett senare skede av planprocessen. Markanvisning planeras ske år 2029 och markanvisad byggaktör kommer förvärva marken till marknadsvärde.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 1,2 miljon kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 20,2 miljoner kronor. Projektinkomsterna beräknas till cirka 5,4 miljoner kronor. Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 107 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 16,9 miljoner kronor. Expertrådet kommer att behandla ärendet inför markanvisning.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av radhus i Grimsta som idag domineras av flerbostadshus upplåtna med hyresrätt. Närheten till Grimsta naturreservat skapar goda boendemiljöer och projektet bedöms även bidra till ökad trygghet i området.

De kostnader som uppstår för staden i samband med framtagande av detaljplan utan medverkan av byggaktör avses faktureras den

framtida byggaktören i samband med markanvisning. Det innebär dock att staden har en ekonomisk risk som normalt ligger på byggaktören, i det fall detaljplanen inte kan genomföras.

Trots låg täckningsgrad och trots den förhöjda risken för förgäveskostnader som framtagande av detaljplan utan byggaktör innebär bedöms projektet som lämpligt att starta som en pilot för att utveckla processer och arbetssätt med markanvisning i ett senare skede.

Bakgrund till markanvisningen

Det för inriktningsbeslut aktuella området ligger i Grimsta mellan flerbostadsbebyggelsen på Grimstagatan och radhusbebyggelsen vid Mässingsgränd.

För området gäller en detaljplan, Dp 2000-01388-54, enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänna ändamål. Området är planlagt som park, men är redan fastighetsbildad då fastigheten tidigare varit planlagd för bostadsändamål.

Fastigheten upplevs i dagsläget som en del av parkmiljön runt parkleken Guldets och utgörs av en öppen, plan gräsyta. I stadsdelens parkplan definieras dock området inte formellt som en del av parken.

Ursprungligen planerades Grimsta som ett egnahemsområde men inför att stadsdelen skulle byggas ut på 1950-talet reviderades planerna och egnahemshusen byttes ut mot lamellhus. Grimsta utgörs huvudsakligen av lamellhus i fyra våningar i halvslutna kvarter runt en gemensam gård. Under 1990-talet kompletterades bebyggelsen med nya flerbostadshus och i början på 2000-talet tillkom radhusen vid Mässingsgränd.

Grimsta består till största delen av lägenheter i flerbostadshus och andelen hyresrätter är hög. Cirka 71 procent av bostadsbeståndet består av hyresrätter och 29 procent av bostadsrätter. Merparten av hyresrätterna, cirka 91 procent, ägs av stadens allmännyttiga bostadsbolag. Bostäderna i Grimsta består till största delen av bostäder med 2–3 rok, vilka utgör cirka 70 procent av bostadsbeståndet. Av stadsdelens cirka 2200 bostäder består 58 stycken av småhus/radhus. (Statistik hämtad från stadens områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad)

I stadsdelen bedrivs för närvarande inte något detaljplanearbete. Utmed Grimstagatan, på fastigheterna Manganet 1, del av Grimsta 1:2 och Platinan 1 har nämnden markanvisat till Svenska Bostäder AB, men planarbetet har ännu inte startat.

På fastigheten Titanet 1 finns även en detaljplan (P2016-17700) för cirka 68 nya bostadsrätter som vunnit laga kraft men som ännu ej byggstartat.

ByggVesta har tidigare ansökt om markanvisning för hyresrätter på tomträtt på den aktuella ytan, men förslaget bedömdes inte volymmässigt anpassat till platsen och inte heller som ekonomiskt genomförbart för staden.



Figur 1. Projektområde markerat i blått. Övriga pågående projekt i närområdet markerade med röd streckad linje.

Exploateringsnämnden har i Stockholms stads budget för 2025 i uppdrag att utveckla processen för att detaljpanelägga innan markanvisning. Kontoret menar att det för inriktningsbeslut aktuella projektet är lämpligt att använda som pilotprojekt för att utveckla arbetssätt och processer för detta.

Beslut om markanvisningsförfarande kommer tas inför markanvisning utifrån stadens riktlinjer för markanvisning och en

bedömning av vilket förfarande som är lämpligast för projektets måluppfyllelse och ekonomiska genomförbarhet.

För att utveckla processer och arbetssätt för detaljplanläggning utan byggaktör, föreslås markanvisning ske i ett senare skede av planprocessen.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Inriktningsbeslut

Inriktningsbeslut avser framttagande av detaljplan för nybyggnad av cirka 17 radhus. Kontoret föreslår att radhusen ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.



Figur 2. Projektområdet markerat i blått

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning kommer ske senare i planprocessen, och enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisad byggaktör kommer förvärva marken till marknadsvärde. Marknadsvärdet kommer bedömas vid tidpunkt för markanvisning.

Då kontoret avser markanvisa i ett senare skede av planprocessen kommer kontoret stå för konsultutredningar, arkitektarvoden, planavgift och andra utgifter som normalt belastar byggaktören under detaljplaneprocessen.

Utgifter som normalt sett ingår i byggaktörernas åtaganden kommer efter markanvisning tas ut av den kommande byggaktören.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar vid inriktningsbeslut ett positivt nettonuvärde om 1,2 miljon kronor motsvarande 77 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,38.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 20,2 miljoner kronor. Projektutgifterna avser främst utgifter kopplade till ombyggnad av allmän platsmark och för att ta fram detaljplan utan byggaktör. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Projektinkomsterna beräknas till cirka 5,4 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från vidarefakturerings till kommande byggaktör av kostnader som staden haft för att ta fram detaljplanen.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 16,9 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 8 miljoner kronor.

En försiktig bedömning av dagens marknadsvärde använts för att beräkna försäljningsinkomsterna.

För att möjliggöra projektet krävs att en gång- och cykelväg flyttas, liksom en vattenledning som förser parkleken Guldets med vatten. Vidare avser projektet att genomföra grönkompensation. Projektet har även utgifter för att ta fram detaljplan och utredningar, vilka normalt ligger på markanvisad byggaktör.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 773 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande radhusprojekt normalt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 107 procent.

Staden har en ekonomisk risk avseende framtagande av detaljplan som byggaktören normalt står för. Staden har även risk för förgävesprojektering av allmän plats.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 20,2 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 5,4 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-3,4	-2,7	-0,9	-13,1	-20,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	2,7	2,2	0,3	0,3	5,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,1	-0,8	-0,5	-0,6	-12,8	-14,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,9	16,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 0,3	år 2032
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,0	totalt 8
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden efter projektets genomförande bedöms i princip vara oförändrade.

Då parkmark ianspråk tas minskas snarare drift- och underhållskostnaderna för stadsdelsförvaltningen något. Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 8 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns ett antal faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Då markanvisning ska ske i ett senare skede är även stadens inkomster svåra att förutse.

De ekonomiska marginalerna i projektet är relativt små, varför små förändringar av utgifter och inkomster kan påverka projektets täckningsgrad.

De främsta osäkerheterna vad gäller utgifter är om det blir nödvändigt att genomföra marksanering. Dock bedöms risken för markföroreningar som relativt låg, men kostnaderna kan bli höga. Av projektets utgifter för allmän plats avser 4,2 miljoner kronor risker och osäkerheter.

Den största ekonomiska risken för projektet utgörs av minskade försäljningsinkomster. Inkomsterna är dels beroende av marknadsvärde på marken och dels byggrättens storlek.

En försiktig bedömning av dagens marknadsvärde har gjorts. Det finns få jämförelseobjekt i Grimsta varför en bedömning av betalningsviljan för radhus i Grimsta är osäker.

Utifrån stadsbyggnadskontorets förhandsbedömning är det rimligt att tillskapa cirka 17 radhus på platsen. Dock sjunker täckningsgraden snabbt om byggrätten minskar. Utifrån ett antagande att stadens utgifter är desamma innebär en minskning

till 15 radhus ett negativt nettonuvärde utifrån ett värsta scenario där alla risker och osäkerheter på utgiftssidan faller ut.

Antalet radhus som är möjliga på platsen utreds under detaljplaneprocessen.

Eftersom staden saknar erfarenhet av att ta fram detaljplaner utan byggaktör och därmed åtar sig kostnader som normalt belastar byggaktören finns en större risk för förgävesutgifter som även är större än vad som är normalt. Den extra kostnaden för att ta fram detaljplanen har bedömts till cirka 5 miljoner kronor.

Slutsats ekonomi

Projektet har i detta läge ett positivt nettonuvärde, men täckningsgraden är låg. Det finns ett antal osäkra parametrar som kan påverka projektet både positivt och negativt. Dessa parametrar är främst marknadsvärde på marken och exploateringsgrad.

Bedömningen är att man i kalkylen tagit höjd för eventuella risker och osäkerheter vad gäller utgifter för allmän plats, men då staden saknar erfarenhet av att driva ett helt detaljplanearbete utan byggaktör finns även ekonomiska risker kopplat till detta.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 17 radhus i bostadsrätt eller äganderätt. Projektet bidrar till stadens övergripande bostadsmål och tillför radhus i Grimsta vilket ger andra upplåtelseformer och bostadstyper än de dominerande i stadsdelen. Idag finns det i Grimsta 58 radhus och cirka 2200 lägenheter i flerbostadshus.

I enlighet med översiktsplanens mål om en blandad bebyggelse bidrar projektet även med kompletterande bebyggelse i anslutning till Grimsta naturreservat och stadsutveckling inom den befintliga strukturen. Närheten till Grimsta naturreservat skapar också en god boendemiljö.

Ett tillskott av andra typer av bostäder och upplåtelseformer, som radhusen innebär, bedöms även ha en positiv påverkan på stadsdelen utifrån ett socioekonomiskt perspektiv.

Detaljplanen planeras enligt uppdrag i Stockholms stads budget för 2025 att drivas utan byggaktör där markanvisning sker i ett senare skede.

Social hållbarhet

Projektet bidrar till att mötet mellan stadsdelen och Grimsta naturreservat blir tryggare genom kompletterande ny bebyggelse i reservatsgränsen.

De nya bostäderna bidrar även till en ökad trygghet i parken genom att fler människor bor och rör sig i området.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

I Grimsta bor en något större andel barn och unga jämfört med genomsnittet för staden. Utbildningsnivån är generellt lägre i stadsdelen och framförallt män har en avsevärt mycket lägre andel behöriga till gymnasieskolan jämfört med kvinnor och genomsnittet i staden.

Arbetslösheten är högre än i resten av staden, men relativt jämnt fördelad mellan könen. Dock är män i åldern 55–65 i högre utsträckning arbetslösa än kvinnor i samma åldersgrupp.

Ohälsotalen är högre i stadsdelen än i staden som helhet, framförallt är ohälsotalen höga för kvinnor mellan 55–59 år samt män mellan 60–65 år. (Områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad)

Stadens trygghetsmätning (2023) mäter hur stadens invånare upplever trygghet utifrån ett antal parametrar. I Grimsta finns en större oro än i staden i genomsnitt beträffande bland annat oro att utsättas för brott, oro att gå ut sent på kvällen, oro att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön samt oro för att gå hem sent på kvällen från tunnelbanestationen. Oron har ökat över tid, vilket följer trenden i hela staden.

Trygghetsmätningen har även brutits ned på kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken visar

stadsdelsområde och inte enskilda stadsdelar, vilket gör att Grimsta inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsområdet i stort, vilket troligtvis även speglar situationen i Grimsta (Trygghetsmätningen 2025).

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet. Projektet kommer att fokusera på att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Särskild vikt kommer att läggas vid att stärka tryggheten i parken och att säkerställa att gång- och cykelstråken genom området upplevs som trygga och tillgängliga för alla.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedöms att barn inte berörs i nämnvärd omfattning. Ytan som ianspråkats är en plan gräsyta med värden för barns lek, men parken är välförsedd med öppna gräsytor.

Då ytan som ianspråkats ligger i anslutning till parkleken Guldet ska projektet främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området.

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 husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Nedan beskrivs miljömässiga förutsättningar som projektet kommer utgå ifrån och hur förslaget hanterar kompensationsåtgärder för de grönytor som behöver ianspråkats.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst hur skyfallssituationen påverkas i området.

Det sydvästra hörnet av fastigheten är en del av ett större skyfallsstråk. Den delen av fastigheten planeras inte att bebyggas.

Vidare består marken till stor del av lera, vilket dels kan påverka grundläggning och dels förmågan till infiltration av dagvatten. Grundvattennivåerna i området är inte klarlagda, vilket kan påverka schaktarbeten.

I närområdet finns verksamheter som kan innebära risk för markföroreningar. Lera ger generellt en låg nivå av spridning av föroreningar, men markföroreningar kan dock inte uteslutas och behöver utredas vidare under planprocessen.

Stadsdelen Grimsta är klassad som värdefull av stadsmuseet. Tyngdpunkten på värdet ligger dock i Grimstas mer centrala delar vid begravningsplatsen.

Kontorets bedömning är att den planerade bebyggelsen inte innebär någon betydande påverkan på möjligheterna till rekreation för framtida brukare, på ekologiska värden, Stockholms grön- och blåstruktur, fornlämningar samt stads- och landskapsbild.

Vidare bedöms bebyggelsen inte påverkas av utmaningar kopplade till buller, luftkvalitet, kolförråd och kolsänkor, översvämningar till följd av höga vattennivåer eller luftburna kraftledning.

Projektet är lokaliserat där kollektiva kommunikationer finns tillgängliga enligt SL:s riktlinjer och berörs inte av transporter av farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönytan som ianspråkats bedöms inte ha några ekologiska värden. Då grönytan är parkmark bedöms den dock ha vissa rekreativa värden varför rekreativ grönkompensation ska genomföras. Detta kommer utredas vidare under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Krav på att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera kommer ställas på markanvisad byggaktör. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart kunna ske år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

När markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering träffas med kommande byggaktör ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal fyra 2028.

Risker och osäkerheter

De risker som identifierats är kopplade till platsens fysiska förutsättningar.

Lerjorden kan innebära att grundläggningen av de planerade husen blir kostsam och påverkar den ekonomiska genomförbarheten för en framtida byggaktör och därmed också marknadsvärdet på marken.

Skyfallsstråket kan komma att påverka byggrättens storlek och därmed de ekonomiska förutsättningarna för staden och den framtida byggaktören.

Eftersom markföreningar inte kan uteslutas är detta också en faktor som kan påverka ekonomi och tidplan.

Då staden inte har erfarenhet av att driva detaljplanearbete utan byggaktör kan även det påverka ekonomi och tidplan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av radhus i Grimsta som idag domineras av flerbostadshus upplåtna med hyresrätt.

Närheten till Grimstareservatet skapar goda boendemiljöer och bidrar till ökad trygghet i området. Projektet bedöms vara i linje med översiktsplanens och stadens övergripande mål kring stadsutveckling och bostadsbyggande.

Bedömningen är att trots projektets låga täckningsgrad och risken för förgäveskostnader är det lämpligt att starta projektet och använda det som en pilot för att utveckla processer och arbetssätt för markanvisning i ett senare skede.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal