

Handläggare
Margaretha Larsson Almquist
08-508 270 52

Till
Exploateringsnämnden
2022-08-25

Föravtal till exploateringsavtal inom fastigheten Åkervädden 1 med flera.

Markanvisning för bostäder inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 31:1, 14:33 och 27:3 i Hässelby Villastad till Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 1 AB, Hh Åkervickern 2 AB, Hh Åkervickern 3 AB, Hh Vildkornet 1 AB, Hh Vildkornet 2 AB, Hh Vildkornet 3 AB, Hh Vitsenapen 2 AB Hh Vitsenapen 3 AB, Hh Vitsenapen 4 AB, Hh Vitsenapen 5 AB, Hh Åkersyran 1 AB samt markanvisning för förskola inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 31:1 och 10:13 i Hässelby Villastad till Skolfastigheter i Stockholm AB.

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Bk Nordväst AB med flera inom fastigheten Åkervädden 1 med flera i Hässelby Villastad.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Hässelby Villastad 31:1, 14:33 och 27:3 till Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 1 AB, Hh Åkervickern 2 AB, Hh Åkervickern 3 AB, Hh Vildkornet 1 AB, Hh Vildkornet 2 AB, Hh Vildkornet 3 AB, Hh Vitsenapen 2 AB, Hh Vitsenapen 3 AB, Hh Vitsenapen 4 AB, Hh Vitsenapen 5 AB och Hh Åkersyran 1 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheterna Hässelby Villastad 31:1 och 10:13 till SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, och ger exploateringskontoret

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 52
Växel 08-508 276 00
margaretha.larssonalmqvist@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

4. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Smedshagen upp till 5,2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Bk Nordväst AB, Hh Åkervickern 1 AB, Hh Åkervickern 2 AB, Hh Åkervickern 3 AB, Hh Vildkornet 1 AB, Hh Vildkornet 2 AB, Hh Vildkornet 3 AB, Hh Vitsenapen 2 AB Hh Vitsenapen 3 AB, Hh Vitsenapen 4 AB, Hh Vitsenapen 5 AB och Hh Åkersyrån 1 AB, nedan gemensamt kallade Wallfast AB, vill utveckla enskild mark för bostäder inom ett antal fastigheter i Hässelby Villastad som går under namnet Smedshagen. Planarbete för området startades år 2017.

För området har ett föravtal tagits fram, vilket syftar till att reglera de kostnader som uppkommer under projektets gång och kommer att följas upp med ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplan.

Inom planområdet ingår mark som staden äger, motsvarande cirka 15 % av planens totala kvartersmark, vilken föreslås för markanvisning. Markanvisning av tillskottsmark av ett antal

mindre områden föreslås, genom direktanvisning, till Wallfast AB. Markanvisning för förskola föreslås även till Sisab, Skolfastigheter i Stockholm AB.

Wallfast AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Priset beräknas som ett genomsnittsvärde utifrån faktisk byggrätt enligt lagakraftvunnen detaljplan. Markpriset för bostäder i flerbostadshus är 7 500 kr/m² ljus BTA och markpriset för radhus är 11 000 kr/m² ljus BTA. Priserna avser prisläge februari 2022. Kvartersmarken för förskolan kommer att upplåtas med tomträtt.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 14 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 39 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 33 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 135 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 22,5 miljoner kronor. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-08-18.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning prövas i den pågående planprocessen.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Hässelby Villastad.

Bakgrund till föravtal och markanvisning

Wallfast AB vill utveckla enskild mark för bostäder inom ett antal fastigheter i Hässelby Villastad som går under namnet Smedshagen. Detaljplanearbete pågår och Wallfast AB har tagit fram ett utbyggnadsförslag för ny bostadsbebyggelse om ca 500 lägenheter inom fastigheterna Åkerväpplingen 2, Åkervädden 1, Åkervickern 1-3, Vildkornet 1-3, Vitsenapen 1-5, Åkersyran 1, Hässelby Villastad 31:1, 14:33 och 27:3 i stadsdelen Hässelby Villastad. För området där nya bostäder planeras gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för bostäder, markparkeringar, värmecentral, odlingslotter samt öppna gräsytor som är prickmark i gällande detaljplan, dvs mark som inte får bebyggas.

Wallfast AB är lagfaren ägare till fastigheterna Åkerväpplingen 2, Åkervädden 1, Åkervickern 1-3, Vildkornet 1-3, Vitsenapen 1-5 och Åkersyran 1 i Hässelby Villastad. Wallfast AB har ansökt om markanvisning för tillskottsmark som ligger inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 31:1 och 14:33 och som är planlagda som park samt inom Hässelby Villastad 27:3 som är planlagd som parkering.

Inom detaljplanen för Smedshagen planeras också för en förskola. Skolfastigheter i Stockholm AB har därför inkommit med en ansökan om markanvisning för förskola inom delar av Hässelby Villastad 31:1 och 10:13. För området där ny förskola planeras gäller en detaljplan enligt vilken området är planlagt för park.

Inom planområdet äger staden totalt cirka 15 % av kvartersmarken, vilken föreslås för markanvisning.

Wallfast AB har sedan 2016 fått två markanvisningar om totalt 126 lägenheter. Kontroll har gjorts av Wallfast AB:s kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Ingen annan byggaktör har sökt markanvisning inom de områden som nu är aktuella för markanvisning.



Projektets läge i Hässelby Villastad.



Markanvisningsområdena med tillskottsmarken markerade med röd linje. Markanvisningsområdet för förskola markerat med blå linje.

Bostadsbebyggelsen i Smedshagen är från 1980-talet och består av hyresrättslägenheter som Wallfast AB övertog från allmännyttan. Grundskola (F-9), förskola, idrottsplats, idrottshall, transformatorstation samt värmecentral finns centralt placerade i Smedshagen.

I stadsdelen Hässelby Villastad är andelen bostäder i småhus 73,5 % och i flerbostadshus 26,5 %. I flerbostadshusen var ca 80,2 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt och ca 19,8 % upplåtna med bostadsrätt år 2021. Av hyresrätterna är ca 21,4 % upplåtna av allmännyttan och resterande 78,6 % upplåtna av övriga hyresvärdar. Lägenhetsstorlekarna fördelar sig enligt följande: lgh utan kök ca 10,9 %, 1-2 rok ca 39,4 %, 3-5 rok ca 49,6 %. Källa: [hasselby-villastad.pdf \(start.stockholm\)](#).

Sydöst om planområdet har nyligen påbörjats ett planarbete för fastigheten Strandärten 22, där tomträttshavaren vill omvandla bebyggelsen på sin tomträtt från industri till bostäder.

Väster om planområdet, på andra sidan Växthusvägen, planeras ett planarbete för bostäder och service inom Åkermyntans Centrum, Kärrliljan 1 samt Åkermyntan 8.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplanläggning 2017-02-23.

Föravtalets innehåll

Wallfast AB och staden ska tillsammans verka för att ett en ny detaljplan för området Smedshagen tas fram. Wallfast AB har åtagit sig att verka för att området planläggs för ny bebyggelse med cirka 500 bostadslägenheter varav 6 lägenheter i gruppbofastad samt 1 lägenhet som innehåller gemensamhetsytor samt personalutrymmen.

Föravtalet reglerar fördelningen av utgifter för gemensamma utredningar, projektering, stadens eget arbete och principer för kommande utbyggnad av allmän platsmark inom området.

Fördelningen av utgifter sker utifrån parternas ekonomiska nytta av planläggningen. Wallfast AB ska ersätta Staden för 85 % av de utrednings- och projekteringskostnader som Staden har i samband med framtagandet av detaljplanen gällande anläggningar på nuvarande och blivande allmän plats inom området. Wallfast AB ersätter Staden med 85 % av de faktiska kostnaderna. Staden ska stå för resterande 15 % av de faktiska kostnaderna. Motsvarande fördelningsprincip tillämpas, med löpande räkning, för stadens egna kostnader inom området.

Utgångspunkten är att staden bygger ut allmän platsmark inom området och Wallfast AB står för sin del av utgifterna för utbyggnaden genom att betala exploateringsersättning till staden.

Wallfast AB ska utan ersättning överlåta mark som planläggs som allmän plats till staden.

För genomförande av den nya detaljplanen ska exploateringsavtal tecknas mellan staden och Wallfast AB innan detaljplanen antas.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 500 bostäder och syftet är att komplettera den befintliga bostadsbebyggelsen med nya bostäder i flerbostadshus och i radhus. Wallfast AB föreslår ny bostadsbebyggelse på markparkeringar, öppna grönytor, odlingslotter och på platsen för en befintlig värmecentral. Wallfast AB avser att upplåta flertalet av bostäderna med bostadsrätt, vilket blir ett viktigt komplement till områdets hyresrättsbestånd. Även radhusen blir ett komplement och möjliggör en bostadskarriär inom området. En blandning av

hyresrätter och bostadsrätter kan också påverka den sociala integrationen i Smedshagen positivt. Markanvisningen till Wallfast AB avser några mindre områden med tillskottsmark.

Markanvisningen till Sisab innebär en förskola med åtta avdelningar. Förskolan bedöms generera 3 anställda per förskoleavdelning, dvs totalt ca 24 anställda.



Ortofoto



Illustration av möjlig utbyggnad.

Skissen visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i fortsatta planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Marken för förskola upplåts med tomträtt till Sisab. Wallfast AB ska förvärva berörda områden med tillskottsmark för bostäder. Wallfast AB ska förvärva marken för flerbostadshus för 7 500 kr/m² ljus BTA och marken för radhus för 11 000 kr/m² ljus BTA. Bilparkering ska ske i de nedersta våningsplanen i flerbostadshusen och som markparkering för radhusen. Viss gatuparkering kommer också att iordningställas inom kvartersmark.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-08-18 (dnr E2021-04620).

Ekonomiska konsekvenser för 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 (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 14 miljoner kronor.

Marken för förskola upplåts med tomträtt och tillskottsmarken för bostäder säljs.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 39 miljoner kronor, varav 0,5 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst stadens egen nedlagda tid inom projektet.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 33 miljoner, varav huvuddelen utgörs av Wallfast AB:s delfinansiering av

utbyggnad av allmän platsmark med ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av tillskottsmark för bostadsbebyggelse beräknas till 22,5 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 22 miljoner kronor.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 135 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering vad gäller stadens andel av kostnaderna för allmän plats.

Investeringsutgifter för förskola beräknas uppgå till 72 miljoner kronor. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär utgifter om 122,3 miljoner kronor, varav 39 miljoner kronor är exploateringsnämndens utgifter. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 58 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 39 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 33 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-2,3	-2,4	-33,8	0,0	0,0	-39,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	33,0	0,0	0,0	33,0
Nettoutgift (-)/-inkomst	-0,5	-2,3	-2,4	-0,8	0,0	0,0	-6,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	22,5	0,0	22,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. 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	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	max 0,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	max -0,1	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	22,0	0,0	0,0	totalt 22
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	22,1	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,1 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 22 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta skede förutse stadens utgifter i projektet.

Hur konjunkturen utvecklas har betydelse för intäkterna från försäljningen som kan variera uppåt eller nedåt. Samma sak gäller beträffande entreprenadkostnaderna.

Systemhandling för allmän platsmark finns i dagsläget inte färdigställd och därmed inte heller en genomarbetad

kostnadsbedömning för denna. Kalkylen innehåller dock ett visst riskpåslag för kalkylosäkerhet.

Slutsats-ekonomi

Den största osäkerheten i projektets ekonomi hänger för närvarande ihop med hur konjunkturen utvecklas både vad gäller inkomster från försäljning och entreprenadkostnaderna. Stadens del av kostnaderna för allmän platsmark begränsas dock till 15 %.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar med att uppfylla flera av stadens mål:

- Markanvisa 10 000 lägenheter under 2022.
- Markanvisa 80 LSS/SoL-bostäder.
- Bygga med en mångfald av upplåtelseformer.
- Bygga med blandade bebyggelse typer genom att bygga flerbostadshus i ett område som domineras av småhus.

Den aktuella exploateringen avser ca 500 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen finns 563 lägenheter i bostadsrätt år 2021 (Källa: [hasselby-villastad.pdf \(start.stockholm\)](#)).

Arbetsplatser och lokaler

Kontoret föreslår att Sisab får en markanvisning för en förskola med åtta avdelningar inom del av fastigheterna Hasselby Villastad 31:1 och 10:13. Förskolan bör generera 3 anställda per förskoleavdelning dvs totalt ca 24 anställda.

Wallfast AB har åtagit sig att verka för att området planläggs för ny bebyggelse med cirka 500 bostadslägenheter varav 6 lägenheter i gruppbofastad samt 1 lägenhet som innehåller

gemensamhetsytor samt personalutrymmen. Utifrån detta bör gruppbestäderna generera 6-8 anställda.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning för stadens mark. De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen är buller och dagvatten.

Trafikbuller från Lövstavägen och Växthusvägen har utretts. Ny bebyggelse främst mot Växthusvägen måste anpassas för att klara kraven som gäller för buller.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den ianspråktaga marken som staden äger avser parkmark, parkering samt en gång- och cykelväg genom området på parkmark. Gång- och cykelvägen avses flyttas i sidled och behålla sin funktion. Parkmarken utmed Växthusvägen är delvis en vägslänt och har ingen eller mycket liten användning. Ytan har idag inga speciella rekreations- eller landskapsvärden och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse.

I mitten av området planeras för en förskola på befintlig lekplats. Denna lekplats avses flyttas och ersättas med en enklare naturlekplats i parkområdet norr om Smedshagen.

Eventuellt behov av att kompensera för ianspråktagen grönyta kommer att utredas under den fortsatta planprocessen.

Hållbarhetskrav

Sisab åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Utbyggnaden av förskolan och allmän plats ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

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

Påverkan på barn

I detaljplaneförslaget föreslås en ny fristående förskolebyggnad med åtta avdelningar. I parken norr om Smedshagen föreslås en enklare naturlekplats som kompensation för den del av befintlig lekplats som försvinner till förskolans gård. Utefter Växthusvägen, Mäster Karls väg samt ev Smedshagsvägen planeras nya trottoarer att anläggas vilket skapar en säkrare trafikmiljö för barn.

Närmaste skola är Smedshagsskolan som ligger inom området. Hässelby Villastads skola och Trollbodaskolan ligger på ett avstånd om ca 500 meter respektive ca 800 meter fågelvägen från planområdet. Bedömningen är att dessa skolor täcker behovet från Smedshagen, vilket också är avstämt med utbildningsförvaltningen. Idrottsplats och idrottshall finns inom området.

Jämställdhet

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. Utbyggnaden av förskola och allmän plats ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning är andelen män och kvinnor som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde lika stora och uppgår till 11 %. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 25 % kvinnor inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. För hela Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning är siffran totalt 22 % för både män och kvinnor, vilket indikerar att andelen män som upplever samma sak är lägre.

Genom omvandling från mestadels markparkeringar till ny bostadsbebyggelse befolkas området och blir en tryggare miljö med bättre kopplingar och stråk genom bebyggelsen.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Medel och konstnärlig gestaltning kommer att utredas under den fortsatta planprocessen

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka ett år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sina byggstartar till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

När exploateringsavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kv 2, år 2023.

Risker och osäkerheter

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektet bedöms ge ett överskott till staden.

Risk föreligger dock att entreprenadkostnaderna blir högre än de av staden bedömda på grund av osäkerhet i konjunkturen.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

Kommunikation

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

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa föravtal och markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal