

**Handläggare**  
Carl Larsson  
08-508 869 22

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-09-26

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Hässelby villastad 10:13, invid fastigheten Skogsklockan 1, i Hässelby villastad till Nordfeldt Development AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Hässelby villastad 10:13, invid fastigheten Skogsklockan 1, till Nordfeldt Development AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Skogsklockan upp till 4,4 miljoner kronor (inriktningsbeslut) som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson  
Avdelningschef

Exploateringskontoret  
Projekt väst

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 869 22  
Växel 08-508 276 00  
carl.larsson@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Gustaf Schneider  
Enhetschef

## Sammanfattning

Nordfeldt Development AB förelås tilldelas en markanvisning för bostäder om cirka 100 ekvivalentlägenheter i flerbostadshus. Markanvisningen sker med direktanvisning.

Projektet bidrar till översiktsplanens mål om att utveckla Lövstavägen till ett urbant stråk och att utveckla platsen till en mer sammanhängande stad. Bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt och omfattar en gruppbostad för LSS samt bostäder för SHIS.

Platsen för markanvisning ligger i Hässelby villastad på den södra sidan om Lövstavägen, i utkanten av skogsområdet Karl Bondes skog. Området för markanvisning är utpekad som ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Kontoret har genomfört en tidig ekologiutredning som visar att platsen är möjlig att pröva bebyggelse på. Fortsatta ekologiska utredningar kommer att behövas under detaljplanprocessen.

Efter fastighetsbildning ska Nordfeldt Development AB förvärva del av marken för 8 000 kronor per ljus BTA. Resterande del av marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 11 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 33,7 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 137 procent. Försäljningsinkomster beräknas till 34 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet den 14 april 2024.

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

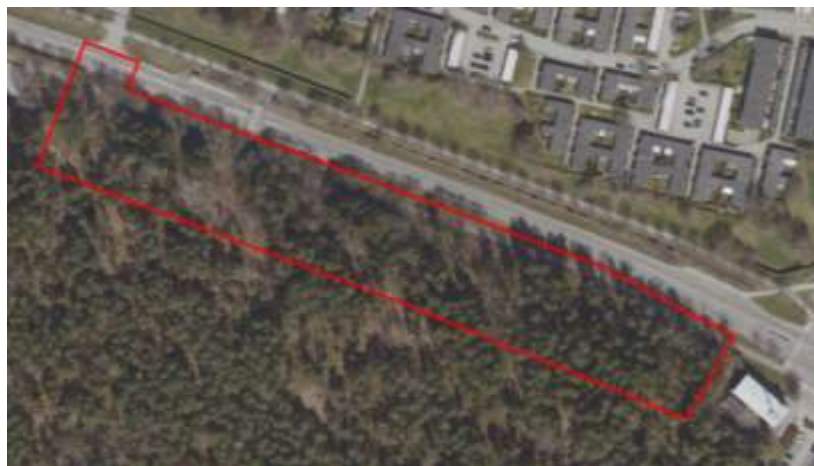
Kontoret anser att projektet bidrar till stadsmässighet längs ett utpekad urbant stråk, och innebär ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Tillkommande bostäder kommer ha närhet till natur och prioriterade cykelstråk. Tillskottet av hyresrätter i stadsdelen innebär en förbättring i balansen mellan upplåtelseformer. Projektet binder samman befintlig bebyggelse väster och öster om markanvisningsområdet, vilket ökar tryggheten för dem som rör sig längs sträckan.

## Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet ligger i Hässelby villastad på den södra sidan av Lövstavägen, invid fastigheten Skogsklockan 1.

Området ligger i utkanten av skogsområdet Karl Bondes skog och utgörs av skogbevuxen naturmark som sluttar mot nordost.

De enda anläggningar som finns inom markanvisningsområdet är gång- och cykelvägar längs med Lövstavägen.



*Figur 1. Ungefärligt och preliminärt projektområde.*

Området som föreslås för markanvisning är planlagt för parkändamål enligt en stadsplan från 1966. I princip hela den aktuella ytan ligger inom område som är utpekad som ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). En tidig ekologiutredning är genomförd, den sammanfattas under rubriken *Ekologisk bedömning*.

Lövstavägen är utpekad som transportled för farligt gods. Utgångspunkten för markanvisningen har därför varit att bostadsentréer och ytor för stadigvarande vistelse kan finnas med ett avstånd på minst 25 meter från vägen.

Bebyggelsen i Hässelby villastad utgörs främst av bostäder, med visst inslag av service, skolor och idrottsytor. Stadsdelen har bebyggts successivt och de flesta husen är uppförda från mitten av 1900-talet fram till idag. Väster om markanvisningsområdet ligger villabebyggelse och öster om området ligger flerbostadshus uppförda för knappt tio år sedan.

Stadsdelen har en övervägande andel småhus vilka utgör drygt 70 procent av bostadsbeståndet. Fördelningen mellan bostads- och hyresrätter i flerbostadshus är cirka 40 respektive 60 procent.

Lägenheterna har till en övervägande andel två respektive tre rum och kök. Andelen allmännyttiga bostäder är relativt låg med cirka tre procent av bostäderna i flerbostadshus.



Figur 2. Projektområdets läge i stadsdelen.

Nedan följer en kort sammanställning av pågående projekt i Hässelby villastad i närheten av markanvisningsområdet:

1. Strandärten, cirka 130 bostäder, detaljplanegranskning kvartal 2 2024
2. Smedshagen, cirka 500 bostäder, inför genomförandebeslut och antagande av detaljplan
3. Åkermymtans centrum, cirka 400 bostäder samt centrumverksamhet, detaljplanesamråd under 2025
4. Backtimjan, cirka 80 bostäder, under genomförande



Figur 3. Markanvisningsområdet och pågående projekt i närheten.

Sedan år 2014 har tre byggaktörer sökt markanvisning på platsen, varav ett allmännyttigt bolag. Exploateringskontoret ser att projektet inte kan bli lönsamt om markanvisningen enbart omfattar tomträttsupplåtelse.

Nordfeldt Development AB (org.nr. 556926-7403), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 ekvivalentlägenheter i hyresrätt inom området. Markanvisningen föreslås ske som direktanvisning.

Av de aktörer som har sökt markanvisning på platsen bedöms Nordfeldt vara mest lämpliga, då förslaget visar på förståelse för platsens förutsättningar, har en rimlig omfattning samt att markanvisningen omfattar hyresrätter inklusive bostäder för LSS samt SHIS. Nordfeldt är villiga att genomföra markköp för del av byggrätten.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande. Byggaktörens finansiella genomförandeförmåga garanteras av Nordfeldt Invest AB (org.nr. 556603-2214). Nordfeldt har under de senaste 13 åren fått tre markanvisningar om totalt 243 lägenheter.

### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### **Markanvisning**

Markanvisningen omfattar nybyggnad av 100 ekvivalentlägenheter (antaget 100 m<sup>2</sup> ljus BTA per bostad) i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Exploateringskontorens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



*Figur 4. Ortofoto med markanvisningsområdet.*

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Exploateringskontoret föreslår att markanvisningen omfattar en del markförsäljning och en del tomträttsupplåtelse. Utgångspunkten är en fördelning på cirka 40 procent markförsäljning och cirka 60 procent tomträtt. Markanvisningsavtalet anger en lägsta omfattning om 4000 m<sup>2</sup> ljus BTA för delen markköp, i syfte att säkra stadens ekonomi i projektet.

På grund av riskavståndet till Lövsstavägen omfattar utbyggnadsförslaget en parallell angöringsgata mellan den nya bebyggelsen och Lövsstavägen. Inriktningen är att den ska planläggas som kvartersmark och bekostas av byggaktören. I det fallet kan viss parkering för bostäderna prövas som långsgående kantstensparkering på ena sidan av denna. I övrigt är huvudprincipen att parkering ska lösas i underjordsgarage.

Socialförvaltningen har uttryckt behov av en gruppbostad med sex bostäder enligt Lagen om särskild service (LSS), vilket ingår i Nordfeldts åtagande. Därtill har Nordfeldt tecknat en generell avsiktsförklaring med Stiftelsen Hotellbostäder i Stockholm (SHIS), vilken anger att uppemot tio procent av nybyggda bostäder kan fördelas till SHIS i det fall behov föreligger.

Expertrådet har godkänt ärendet den 14 april 2024 (dnr E2023-03712).

## **Planbeställning**

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

## **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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 11 miljoner kronor motsvarande 114 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt samt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,67.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 33,7 miljoner kronor, varav 0,2 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader. Försäljningsinkomster för den del av kvartersmarken som ska säljas beräknas till 34 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 32,2 miljoner kronor.

Kontorets investeringsutgifter utgörs främst av nyanläggning av gång- och cykelväg längs med Lövstavägens södra sida och vissa anpassningar av Lövstavägen vid anslutning av en ny angöringsgata. Den befintliga trädallé som finns längs med markanvisningsområdet mot vägen kan komma att behöva ersättas. Eftersom markanvisningsområdet helt utgörs av ytor

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



planlagda som parkmark ska kontoret utföra åtgärder för grönkompensation.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 284 tusen kronor i fast prisnivå.<sup>2</sup> Detta är i paritet med andra motsvarande projekt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 137 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Budgetkonsekvenser

### Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 33,7 miljoner kronor i löpande prisnivå. Projektet har inga projektinkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,3	-1,6	-1,2	-14,1	-16,4	-33,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>-14,1</b>	<b>-16,4</b>	<b>-33,7</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	34,0	0,0	34,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet har inga nämnvärda 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 1,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.



Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,4 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 32,2 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 tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

I den föreliggande nuvärdeskalkylen har antagits att exploateringskontorets samlade utgifter i projektet uppgår till 33,7 miljoner kronor. Exakt omfattning och innehåll i kontorets investeringar kan komma att förändras under projektets gång. Det allmänna kostnadsläget vid tidpunkten för genomförande utgör också en risk.

Markanvisningsavtalet anger en minsta omfattning om 4000 m<sup>2</sup> ljus BTA som Nordfeldt ska köpa. Syftet med detta är att säkerställa att kontorets ekonomi inte drabbas lika kraftigt i det fall detaljplanen medger en mindre byggrätt än vad som bedömts i detta tidiga skede.

Kontoret har genomfört en känslighetsanalys där ett scenario med 15 procent reducerad byggrätt i kombination med tio procent högre exploateringsutgift samt tio procent lägre markpris testats. Vid en sådan situation är projektets täckningsgrad 108 procent.

## Slutsats ekonomi

I detta tidiga skede, inför inriktningsbeslut, bedömer kontoret att projektet ger ett överskott från markförsäljning och tomträttsavgälder sedan stadens utgifter för investeringar i allmän platsmark är betalda. Känslighetsanalysen visar att täckningsgraden är acceptabel vid förändrade ekonomiska förutsättningar beskrivna enligt ovan.

I det fall den ekonomiska ramen för projektet förändras under det fortsatta arbetet ska kontoret återkomma till nämnden enligt vad gällande riktlinjer anger.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 100 lägenheter i hyresrätt inklusive sex speciallägenheter i gruppobostad. Markanvisningen innebär att fördelningen mellan äganderätter och hyresrätter blir något mer jämn i stadsdelen.

Projektet bedöms vara i linje med översiktsplanens strategi om att möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Därtill är Lövstavägen utpekad som ett urbant stråk och projektet innebär en möjlighet att bidra till stadsmässighet och ett mer aktivt gaturum längs den aktuella delen av stråket.

## Arbetsplatser och lokaler

Gruppobostad för LSS om sex lägenheter bedöms kunna ge ett tillskott om cirka 6-8 arbetsplatser.

## Social hållbarhet

Projektet innebär att en obebyggd del av Lövstavägen bebyggs och befolkas. Detta bidrar till stadens mål om en sammanhängande stad. Den tidiga SVA-analys som gjorts anger att bottenvåningarna längs med Lövstavägen ska utformas som öppna i syfte att levandegöra gaturummet. Det gångstråk som korsar markanvisningsområdet och fortsätter upp i naturområdet ska bevaras. Ny bebyggelse ska placeras så att visuella siktlinjer mellan skogen och Lövstavägen finnas kvar även när projektet är genomfört.

Projektet innebär ett visst tillskott till andelen hyresrätter vilket är i linje med stadens ambition om en mer jämn fördelning mellan upplåtelseformer. Bolaget har tecknat ett intentionsavtal med SHIS vilket innebär att en tiondel av bostäderna förmedlas via SHIS. SHIS förmedlar bostäder till grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden och stöttar dem att få egen bostad.. Bolaget har en ambition om att därigenom bidra till ett socialt hållbart grannskap.

Projektet bedöms kunna öka attraktiviteten att röra sig med gång- och cykel något, vilket bidrar till positiva hälsoaspekter.

Nedan beskrivs hur projektet kan bidra till stadens mål om jämställdhet och trygghet, barnrättsperspektivet och tillgänglighet.

## **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.

Trygghetsmätningen 2023 visar på skillnader mellan könen. I Hässelby-Vällingby, där Hässelby villastad ligger, är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde totalt 15 procent, men andelen bland kvinnor är 22 procent. Andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 18 procent.

Ytan för markanvisning är idag del i ett större skogsområde, där människor rör sig avskilda från omkringliggande bebyggelse. En översiktlig jämställdhetsbedömning 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. Bebyggelse med öppna bottenvåningar inom området bidrar till fler rörelser och ökad trygghet.

## **Barn**

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Tryggheten för barn som rör sig genom området bedöms kunna öka genom att gång- och cykelvägen får en förbättrad standard samt att det tillförs entréer och därigenom fler rörelser i området. Detta kommer utredas under den kommande planprocessen.

## **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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen. Exploateringen har ingen negativ påverkan på tillgängligheten i området idag. Projektet bedöms kunna förbättra tillgängligheten för gående genom att gång- och cykelvägen längs med Lövstavägen separeras.

## Miljömässig hållbarhet

Miljömässig bedömning av exploatering på platsen och vilka förutsättningar som ska beaktas i det kommande arbetet beskrivs nedan.

### Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen beskrivs här.

Området för markanvisning är del i ett av få skogsområden i Hässelby villastad. I skogsområdet och i nära anslutning till markanvisningsområdet finns skogsstigar och andra ytor för rekreation. Projektets påverkan på rekreativa värden bör undersökas i det fortsatta arbetet.

Projektets påverkan på och möjlighet att stärka spridningssamband ska utredas under den kommande planprocessen. Artinventeringar, förslag på skyddsåtgärder, naturvärdesinventeringar och konsekvensbeskrivningar av ett projekt på platsen ska tas fram. Även mötet mellan skogen, Lövstavägen och omgivningen ska studeras vidare.

Projektområdet ligger parallellt med Lövstavägen som är en källa både till trafikbuller och risker kopplade till transporter av farligt gods. Det ligger en drivmedelsstation cirka 100 meter från projektområdet. Dessa frågor behöver utredas i det fortsatta arbetet.

Platsen för markanvisning ligger nära områden där det genomförts marksaneringar på grund av föroreningar. På andra sidan Lövstavägen finns därtill flera potentiellt förorenade objekt. Inom området för markanvisning finns inga kända förorenade objekt, men det kan inte uteslutas vilket gör att frågan behöver utredas vidare.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på möjlighet till rekreation för tillkommande brukare, kulturmiljö eller fornlämningar. Bebyggelsen påverkas inte heller av utmaningar kopplade till luftkvalitet, dagvatten, geologiska och hydrologiska förutsättningar, skyfall och översvämning eller luftburna kraftledningar. Projektet är lokaliserat där kollektiva färdmedel finns enligt SL:s riktlinjer.

### Ekologisk bedömning

I princip hela det föreslagna området för markanvisning ligger inom yta utpekad som ESBO. Kontoret har låtit genomföra en översiktlig och tidig ekologiutredning som visar att en exploatering och planläggning för bebyggelse är möjlig inom markanvisningsområdet.



Figur 5. ESBO på södra sidan om Lovstavägen.

Det inventerade området omfattar både det tänkta markanvisningsområdet och omkringliggande skog, Karl Bondes skog. Den vanligaste naturtypen inom området är talldominerad skogsmark. Resultatet av ekologiutredningen visar att det inom Karl Bondes skog finns naturvärdesobjekt med varierande naturvärdesklasser, men ingen med den högsta nivån på naturvärdesklass. Se kartan och förklaringar nedan.



Figur 6. Numrerade naturvärdesobjekt i och vid markanvisningsområdet. Blå markering anger område där NVI på fältnivå genomförts.

Naturvärdesobjekt 1, utgörs av en planterad lönnallé med en ålder på cirka 40-70 år. Naturvärdesobjekt 2 består av en brynskog som även den har en uppskattad ålder på 40-70 år. Både dessa objekt bedöms ha naturvärdesklass 4 (gult i kartan). De har obetydliga artvärden men visst biotopvärde, vilket sammanvägt möjliggör för en planläggning för annat ändamål än park- och/eller naturmark.

Naturvärdesobjekt 3, med naturvärdesklass 3 (orange), utgörs av tallskog med en trädkontinuitet på 70-100 år med visst artvärde och påtagligt biotopvärde. Inom detta objekt kan bebyggelsens placering och ianspråktagande av ytor behöva anpassas för de värden som finns, men det finns möjlighet att pröva ytan för ny bebyggelse.

Direkt söder om markanvisningsområdet finns ett naturvärdesobjekt, objekt 4, med naturvärdesklass 2 (rött), högt naturvärde. Objektet utgörs av varierad sammanhängande skog med tallskog, hållmarkstallskog och barrblandskog. Bedömningen är att projektet inte ska påverka detta objekt, varken med ändring av användning från parkmark till kvartersmark eller under genomförande och uppförande av nya anläggningar eller byggnader.

Karl Bondes skog ligger utanför spridningskorridorer för både ädellöv- och barr- och blandskogssamband. Utredningen anger att det finns potential i att bättre knyta skogen till den regionala gröna infrastrukturen, men det förutsätter åtgärder utanför det aktuella projektet.

Under kommande detaljplanearbete kommer kompletterande utredningar behöva göras, bland annat trädinventering, inventering av fladdermöss, groddjur och fåglar, samt konsekvensutredning av planförslaget. I de fallen skyddade arter och skyddsvärda träd förekommer inom projektområdet blir deras livsmiljöer och placering viktiga faktorer i den fortsatta planeringen.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Exploateringen ianspråkar gröna ytor som i olika grad bedöms ha ekologiska värden enligt det som är beskrivet under föregående rubrik. Karl Bondes skog är ett av få större sammanhängande skogsområden i stadsdelen. Skogen har flera

sociotop- och rekreationsvärden, såsom möjligheten att röra sig i skogen, både på stigar och i obanad terräng, spontanlek och platser för rofylldhet. Bebyggelse längs med Lövestavägen bedöms kunna skärma av trafikbuller från Lövestavägen vilket förbättrar rekreativa värden i skogen. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta med avseende på ekologiska och rekreativa värden kommer att utredas under planprocessen.

### **Hållbarhetskrav**

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. 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 planerar Bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal tre år 2026.

#### **Risker och osäkerheter**

Projektet ligger inom ESBO vilket gör att resultatet från kommande ekologiutredningar kan påverka projektet. Värsta tänkbara scenario är om arter och/eller träd bedöms påverkas i så stor grad att en planläggning för bostäder i rimlig omfattning inte är möjlig.

Tiderna för ekologiutredningar är styrda av vilka arter som ska inventeras och beskrivas. Detta riskerar att påverka tidplanen för detaljplanen. Vissa arter påverkar när i tid genomförande kan ske, såsom exempelvis fällning av träd. Även detta innebär risk för potentiell tidplanepåverkan.

Stockholm Exergi planerar att förlägga en sammanbindningsledning från det planerade Lövestaverket längs med Lövestavägen. En samordning mellan ledningsförläggningen och projektet utgör en potentiell risk både under planering och genomförande.



Platsen för markanvisning är utsatt för trafikbuller och ligger i närheten av värdefullt naturvärdesobjekt. Detta bedöms kunna påverka vilka typologier, disposition och placering av kvartersmarken som är möjlig vilket utgör en viss risk.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till att pröva platsen för bostadsändamål.

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om den föreslagna markanvisningen och tillfrågat förvaltningen om behov av förskoleplatser föreligger, vilket det inte gör.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av gruppbostad med sex bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Byggaktören är informerad om socialförvaltningens önskemål.

Trafiknämnden är berörda av förslaget då det ligger i anslutning till Lövstavägen och det primära cykelstråk som finns utpekade längs sträckan. Trafikkontoret är informerade om projektet.

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

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet bidrar till en utveckling av Lövstavägen som urbant stråk samt stadens mål om markanvisade hyresrätter och genomgångsbostäder för prioriterade grupper.

De tillkommande bostäderna kan dels bidra till tryggheten för människor i området och dels erbjuda naturnära boende för de som flyttar in i projektet.

Platsens förutsättningar kommer att påverka innehåll, omfattning och placering och kontoret bedömer att platsen har möjlighet att inrymma ett projekt som innebär ett välavvägt tillskott i stadsdelen.

## **Slut**

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal