

Handläggare
Nina Wahlman Fält
08 508 876 30**Till**
Exploateringsnämnden
2026-02-19

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Vinsta 10:1 i Vinsta till Hemvision Sverige AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Vinsta 10:1 till Hemvision Sverige 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 Granhultsgränd upp till 3,8 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Hemvision Sverige AB, nedan kallat Bolaget, föreslås erhålla markanvisning för cirka 14 radhus motsvarande cirka 1800 kvadratmeter ljus BTA inom del av fastigheten Vinsta 10:1 invid Granhultsgränd.

Bolaget har valts genom anbud på pris då Bolaget lämnat det högsta priset för marken i den anbudstävling kontoret bjudit in till. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Markanvisningsområdet är beläget strax norr om Vinsta verksamhetsområde i västra Stockholm som omfattas av ett planprogram, Program för Vinsta-Johannelund. Området har goda kommunikationer och öppnandet av förbifart Stockholm kommer ytterligare att öka områdets tillgänglighet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 3 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,7 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 21,8 miljoner kronor. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2026-02-12.

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

Kontoret ser positivt på förslaget som kan bidra till en väl anpassad utveckling av ett befintligt bostadsområde och ett tillskott av en eftertraktad boendeform.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet är beläget strax norr om Vinsta verksamhetsområde i västra Stockholm och består huvudsakligen av en trädbevuxen naturyta. För området gäller idag stadsplanen Pl 7634 enligt vilken området är avsett att användas som park. Området har tidigare bestått av småhustomter och trädgårdsodling. Invid markanvisningsområdet finns en förskola samt en fotbollsplan och grönområden.

Närmast omgivande bebyggelse består av småhus, radhus och låga flerbostadshus uppförda under 1970- och 80-talet. Inom Vinsta utgörs cirka 50 procent av bostäderna av småhus och resterande 50 procent av flerbostadshus varav hälften är hyresrätter (allmännyttan cirka 50 procent).
(Källa: Områdesfakta Hässelby-Vällingby 2024)

Området har goda kommunikationer med gångavstånd till Johannelunds tunnelbanestation samt buss 119, 116 och 179 mot Spånga, Vällingby och Sollentuna. Öppnandet av Förbifart Stockholm som binder ihop norra och södra Stockholm kommer ytterligare att öka områdets tillgänglighet.

Närliggande Vinsta verksamhetsområde omfattas av ett planprogram, program för Vinsta-Johannelund. Programmet som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i maj 2023 anger att planeringsinriktningen för Vinsta verksamhetsområde är att området ska utvecklas till en blandstad med bostäder, verksamheter och service. Enligt programmet finns potential för cirka 3 500–4 000 bostäder och cirka 3 000 arbetsplatser. Det har ännu inte startats några detaljplaner i området sedan programmet togs fram.



Markanvisningsområdets placering i stadsdelen.

Byggrätten bedöms kunna inrymma cirka 14 radhus motsvarande cirka 1 800 kvadratmeter ljus BTA. Parkering för bil och cykel samt angöring ska ske inom kvartersmarken. Övriga förutsättningar för den nya bebyggelsen utreds under planprocessen.

Då det finns få relevanta ortsprisnoteringar i det aktuella området bjöd kontoret i början av oktober 2025 in till ett anbudsförfarande för radhus med valfri upplåtelseform, se bilaga 1, för att på ett transparent sätt få en bild av betalningsviljan i området.

Själva anbudsförfarandet skedde i två steg där första steget innebar att intresserade byggaktörer anmälde sitt intresse för att delta i budgivningen samt genomgick en översiktlig byggaktörskontroll. I steg två genomfördes själva budgivningen mellan de byggaktörer som kvalificerat sig. Budgivningen skedde som en öppen budgivning via SMS där de deltagande byggaktörerna i realtid kunde följa inkomna bud.

Sex bolag kvalificerade sig till budgivningen varav fem deltog och lade bud. Budgivningen genomfördes med fri budstart och minsta höjning var 100 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Totalt inkom 35 bud med en budstart på 4 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA, budgivningen avslutades med ett högsta bud på 11 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Se bilaga 2 för sammanställning av samtliga inkomna bud.

Hemvision Sverige AB (org.nr. 559236–0704), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 14 lägenheter i radhus inom området.

Bolaget är en mindre bostadsutvecklare som varit verksam sedan 2020. De har tidigare erfarenhet av radhusprojekt i andra kommuner i Stockholmsområdet. Bolaget strävar efter att använda svenskproducerade och närproducerade material i så stor utsträckning som möjligt, i syfte att minska transportsträckor. Stommarna till de senast byggda bostäderna tillverkades till exempel i Bålsta. Genom att samarbeta med lokala underentreprenörer vill Bolaget stärka den regionala ekonomin och säkerställa ett starkt lokalt engagemang i sina projekt.

En bedömning av Bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Projektet kommer att garanteras av moderbolaget Involve AB. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Detta är Bolagets första markanvisning i Stockholm.

Tidigare beslut

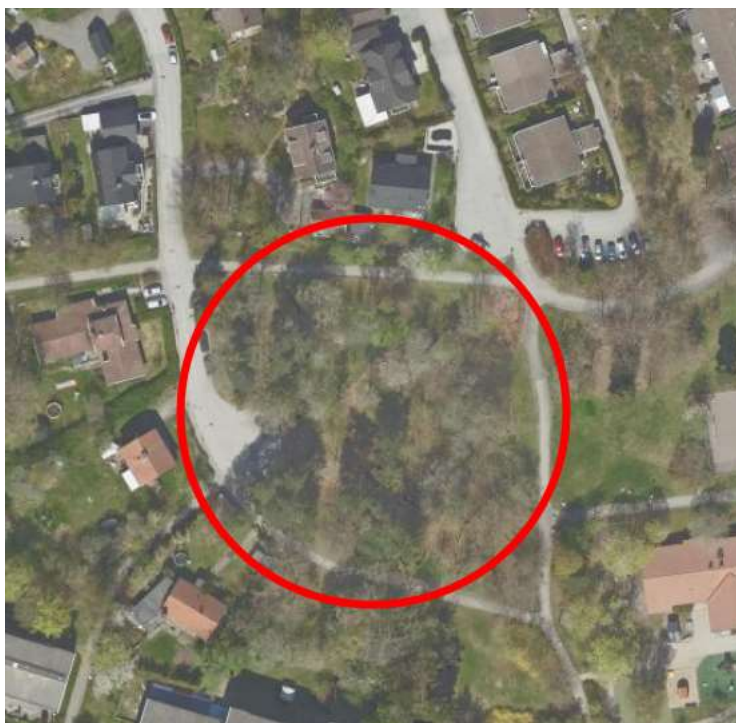
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 14 lägenheter i radhus. Marken för bostäderna kommer att säljas.

Bolaget har valts genom anbud på pris då Bolaget lämnat det högsta priset för marken i den anbudstävling kontoret bjudit in till.



Ortofoto

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut.

Bolaget ska bekosta samtliga utrednings- och projekteringskostnader som krävs för den tillkommande bebyggelsen. Bolaget bekostar även lagfart.

Angöring till bostäderna samt bilparkering ska lösas inom kvartersmarken. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 200 kronor per kvadratmeter ljust BTA. Kontoret

tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2026-02-12 (dnr E2024-02096).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Erforderlig infrastruktur finns i huvudsak redan utbyggd i området. Den största investeringsutgiften kommer att bli för omläggning av en gång- och cykelväg. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

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 (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 3 miljoner kronor motsvarande 167 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

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

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,37.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 17,7 miljoner kronor, varav 0,3 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst ombyggnad av gång- och cykelväg, utredningar samt kontorets egen tid. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Försäljningsinkomster som avser mark beräknas till 21,8 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 18,3 miljoner kronor.

Bolaget står för anläggningsavgift för vatten och avlopp samt övriga anslutningsavgifter.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 816 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i samma nivå som andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 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 17,7 miljoner 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	-0,3	-1,6	-0,9	-0,9	-13,9	-17,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,3	-1,6	-0,9	-0,9	-13,9	-17,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,8	21,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedan.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte påverkas efter genomförandet.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,1 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som 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.

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.

Förändringar i både inkomster och utgifter påverkar projektets täckningsgrad.

Enligt stadsbyggnadskontorets bedömning är det ett rimligt antagande att 14 radhus med tillhörande kvartersgata kan tillskapas inom markanvisningsområdet. Om antalet radhus eller ljus BTA minskar sjunker stadens försäljningsintäkter vilket har en direkt påverkan på projektets ekonomi.

Om markföreningar påträffas och behov av marksanering uppstår ökar stadens utgifter. Risken för detta bedöms vara förhållandevis liten men konsekvenserna för projektets täckningsgrad kan bli stora.

Utgifterna i projektet kan även påverkas av förändrad omfattning av investering i allmän plats.

Ovanstående frågor utreds i detalj under planprocessen.

Det finns även en osäkerhet kopplad till projektets tidplan. Eventuella förseningar kan medföra ytterligare kostnader och påverka projektets totala ekonomi negativt.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms i detta skede ha en god ekonomi med ett positivt nettonuvärde. Projektet kan finansieras inom kontorets budget för 2026.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 14 radhus i bostadsrätt eller äganderätt. I Vinsta är fördelningen mellan flerbostadshus och småhus relativt jämn. Projektet möjliggör värdeskapande komplettering och närheten till grönområden och kommunikationer skapar en god boendemiljö. Projektet kan även tillvarata den långsiktiga stadsutvecklingspotential som skapas i området tack vare den planerade utvecklingen av närliggande Vinsta verksamhetsområde.

Social hållbarhet

Den intilliggande parken och fotbollsplanen bevaras och har möjlighet att stärkas som park och mötesplats. Planområdet omgärdas av ett nätverk av gång- och cykelvägar som bevaras.

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 Vinsta bor en något större andel barn och unga jämfört med genomsnittet för kommunen. Utbildningsnivån är generellt lägre i stadsdelen och bland män är en avsevärt mycket lägre andel behöriga till gymnasieskolan jämfört med kvinnor.

Arbetslösheten är högre än i resten av staden och generellt jämnt fördelad mellan kvinnor och män bortsett från i åldersgruppen 55–65 år där männen i högre utsträckning är arbetslösa än kvinnor i samma åldersgrupp.

(Källa: Områdesfakta Vinsta 2024)

Stadens trygghetsmätning har sedan 2008 genomförts var tredje år och mäter genom en enkätstudie hur stadens invånare upplever trygghet utifrån ett antal olika parametrar. Total svarsfrekvens inom staden 2023 var 47 procent och inom Vinsta 38 procent.

Trygghetsmätningen 2023 visar på skillnader i upplevd trygghet i Vinsta jämfört med snittet i Stockholms stad. Det är till exempel en större andel som känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott. Det är även en större andel av de boende i området jämfört med hela staden som ofta undviker att, eller aldrig går hem från den närmaste tunnelbanestationen kvälls- eller nattetid av rädsla för att utsättas för brott.

Trygghetsmätningen är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken visar stadsdelsnämndsområde och inte enskilda stadsdelar, vilket gör att Vinsta inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsnämndsområdet i stort, där kvinnor i större utsträckning upplever otrygghet, vilket sannolikt även speglar situationen i Vinsta. (Källa: Trygghet i Hässelby-Vällingby 2023)

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.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedömer vi att barn kan beröras till viss del genom att grönyta som skulle kunna användas av barn för lek tas i anspråk. Intill markanvisningsområdet ligger en park och en förskola och området är generellt välförsett med gröna ytor med möjlighet till lek. Projektet ska främja att barn även fortsättningsvis 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. 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

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat hur skyfallssituationen i området påverkas. I den nordvästra delen av markanvisningsområdet finns en befintlig lågpunkt som behöver tas hänsyn till i planeringen.

Förekomst av föroreningar i området kan inte uteslutas och behöver utredas vidare under planprocessen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på möjlighet till rekreation för framtida brukare, fornlämningar eller Stockholms grön- och blåstruktur. Bebyggelsen bedöms inte heller påverkas av luftföroreningar eller buller.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då bebyggelsen föreslås på befintliga grönytor finns risk att både rekreativa och ekologiska värden påverkas negativt. Inga kända särskilda naturvärden finns på platsen, men genom området finns

en potentiell spridningslänk för barrskogslevande arter. Påverkan på rekreativa värden, eventuella naturvärden och spridningssamband utreds vidare under planprocessen varefter förslag på grönkompensation tas fram.

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 18 månader. Det finns risk för att detaljplanen överklagas vilket kan påverka tidpunkten för när detaljplanen vinner laga kraft. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2030.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2029.

Risker och osäkerheter

Förekomst av naturvärden och skyddade arter behöver utredas tidigt i planprocessen då detta kan påverka projektets genomförbarhet. Kontoret bedömer även att det finns risk att tidplanen förskjuts om detaljplanen överklagas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen är informerad.

Socialförvaltningen 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 stadsdelen.

Slut

Bilagor

1. Anbudsinbjudan
2. Sammanställning av inkomna bud
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal