

Handläggare
Vanja Westerlund
08-508 876 49

Till
Exploateringsnämnden
2024-11-07

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Gröndal 1:1 i Gröndal till Aktiebolaget Stockholmshem. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Gröndal 1:1 till AB Stockholmshem 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 Fregattvägen östra upp till 2,4 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jesper Skiöld
T.f. avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 49
Växel 08-508 276 00
vanja.westerlund@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Aktiebolaget Stockholmshem, föreslår erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse med cirka 80 hyreslägenheter i form av Stockholmshus inom del av Gröndal 1:1, vid östra Fregattvägen i Gröndal. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Målet med exploateringen med Stockholmshus är ett tillskott med bostadsbebyggelse med lägre hyresnivåer och tillskapande av ett nytt gaturum som bidrar till ökad trygghet.

Områdets närhet till Essingeleden gör att det finns utmaningar med bland annat buller och luftkvalitet. Området ingår i ESBO. En ekologisk bedömning visar att området har en låg risk för konflikt med artskyddsförordningen och har en lägre naturvärdesklass än intilliggande område. Dessa frågor kommer utredas vidare under planprocessen och bebyggelsen kommer att anpassas till platsens förutsättningar.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 24 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,7 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 242 procent.

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

Kontoret ser positivt på den föreslagna exploateringen som ger en värdeskapande komplettering av hyresrätter i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer för att bidra till en blandad och trygg stadsdel.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet är beläget i Gröndal invid östra Fregattvägen intill Essingeleden, se markering i Figur 1.



Figur 1. Markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje

Målet med exploateringen med Stockholmshus är ett tillskott på bostadsbebyggelse med lägre hyresnivåer och tillskapande av ökad trygghet i befintligt gaturum.

För området gäller detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Gällande detaljplaner är Stadsplan 2064A, för del av stadsdelen Gröndal från 1939 och Generalplan för Essingeleden från 1959.

Platsen är utpekad i översiktsplanen som stadsutvecklingsområde – komplettering. Det innebär att platsen är identifierad som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Komplettering ska då göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Längs med Fregattvägen, väster om aktuellt område på andra sidan Essingeleden, finns en sammanhållen smällhusbebyggelse från 1940-talet med byggnader som är gul- och grönklassade av Stadsmuseet. Byggnaderna är tre till fyra våningar höga och utförda i rött tegel eller puts i ljusa kulörer.

Norr om aktuellt område, utmed Gröndalsvägen, finns blandad bebyggelse i form av flerbostadshus i puts uppförda på 80/90-talet, äldre flerfamiljshus i tegel, ljus och blå puts och nyare

kontorsbebyggelse med fasad av betong och tegel. Bebyggelsen har ingen tydlig sammanhållen stil. Byggnaderna är gul- och grönklassade enligt Stadsmuseets klassificering.

Projektområdet ligger intill Essingeleden och utgörs av en naturmarksslänt som ingår i ESBO – Kärnområde. Området består i huvudsak av ädellövskog och hälltallmarker. Det karaktäriseras av en kuperad topografi med tydliga branter.

Vinterviken som ligger i närheten till projektområdet utreds för biotopskyddsområde. Exakt gränsdragning är inte fastställd. Vinterviken har en viktig funktion inom stadens gröna infrastruktur och har betydelse för det regionala spridningssambandet för arter knutna till ädellövskog.

En intern ekologisk bedömning för området har tagits fram som visar att området har en låg risk för konflikt med artskyddsförordningen och har en lägre naturvärdesklass än intilliggande område, se figur 2 nedan. Spridningssambanden för bland annat livsmiljöer för arter beroende av ädellövträd och barrträd kan komma att påverkas vilket utreds vidare under planarbetet.



Figur 2. Från kontorets ekologiska bedömning. Det grönmarkerade området redovisar ungefärligt område där risken

för konflikter med artskyddsförordningens fridlysningsbestämmelser bedöms vara låg. Området hyser även lägre naturvärdesklass. Det orangea området hyser höga naturvärden och här föreligger även en högre risk för konflikt med artskyddsförordningens fridlysningsbestämmelser. Markanvisningsområde inom den röda fyrkanten.

En artskyddsutredning där en bedömning av påverkan på arter kommer också tas fram under planarbetet.

I Gröndal finns det cirka 4 700 bostäder i flerbostadshus, varav cirka 1 400 hyresrätter, och utav dessa är cirka 700 en del av allmännyttans bestånd. Övervägande andel av lägenheterna i stadsdelen är utformade med två eller tre rum och kök.

I stadsdelen pågår två detaljplaneprocesser för bostäder. Båda projekten ligger väster om Essingeleden varav ett (Dnr 2021-14978) ligger inom del av Gröndal 1:1, vid Fregattvägen där 100 nya bostadsrätter planeras. Den andra projekten (Dnr 2023-15500) ligger inom fastigheten Stapelbädden 8 med flera, och innefattar cirka 100 nya hyresrätter i flerbostadshus längs Ekensbergsvägen och i korsningen Ekensbergsvägen/Gröndalsvägen.



Figur 3. Pågående detaljplaner.

På platsen aktuell för markanvisning enligt detta utlåtande har flera bolag tidigare ansökt om markanvisning.

Markanvisningsområdet bedöms som lämpligt för Stockholmshus. Det allmännyttiga bostadsbolaget Aktiebolaget Stockholmshem (org.nr. 556035-9555), föreslås därför anvisa mark för ny bostadsbebyggelse i form av Stockholmshus om

cirka 80 lägenheter inom området. Bolaget har valts genom direktanvisning.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 19 markanvisningar om totalt 1 652 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stockholmshus

Stockholmshusen är en satsning för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter i Stockholm. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, privata entreprenörer och stadens tekniska förvaltningar med målet att utveckla och förenkla planerings- och byggprocessen och skynda på produktionen av hyresrätter med en rimlig hyra.

Stadens budget för 2024 anger att arbetet med Stockholmshus ska skalas upp och utvecklas i syfte att göra Stockholmshusen fler, bättre och billigare. Minst hälften av de markanvisade bostäderna till allmännyttan ska vara Stockholmshus. De allmännyttiga bostadsbolagen ska tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus.

Inom Stockholmshusprojektet finns idag 29 pågående eller färdigställda projekt. För att öka antalet projekt och bidra till att stadens mål om Stockholmshusen kan uppfyllas arbetar exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och de allmännyttiga bolagen sedan årsskiftet med en gemensam marktilldelningsprocess. Syftet med den gemensamma processen är att möjliggöra fler markanvisningar till de allmännyttiga bolagen under åren 2024 till 2026.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 80 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 4. Ortofoto med markanvisningsområdet markerat

Markanvisningen innehåller sex lägenheter i form av servicebostäder enligt LSS och/eller SoL då socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av dessa.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Under förutsättningen att bostäderna blir Stockholmshus ska bilparkering lösas inom kvartersmark, till exempel i form av mobilitetshus. Om Stockholmshus inte längre anses lämpligt för platsen ska bilparkering lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt. 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 24 miljoner kronor motsvarande 348 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,89.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,7 miljoner kronor, varav 0 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst breddning av gångbana, belysning, avgift för servisanslutningar och ekologiska kompensationsåtgärder för de grönytor som tas i anspråk

Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 230 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 242 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 18,7 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i

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

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-0,2	-1,8	-12,1	-4,7	-18,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	0,0	-0,2	-1,8	-12,1	-4,7	-18,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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 bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	max 1,5	
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 -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 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 beräknas efter genomförandet uppgå till 0 miljoner kronor.

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 0,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,5 miljoner kronor per år.

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.

En ekonomisk osäkerhet är att planeringen förskjutningar i tid vilket påverkar kalkylen negativt om inkomster och utgifter skjuts framåt i tiden. Detta kan till exempel ske till följd av överklagade entreprenadupphandlingar eller en utdragen planprocess. En annan ekonomisk osäkerhet är att exploateringsgraden kan behöva minska, vilket i sin tur kan påverka byggaktörens möjligheter att realisera projektet.

En känslighetsanalys visar att en ökning av exploateringsutgifter och en minskning av exploateringsgraden med 20 procent ger en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 196 procent.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms kunna ge ett överskott till staden trots de ekonomiska osäkerheter som identifierats. Inkomsterna genereras av tomträttsavgälder. Investeringsutgifterna består främst av investeringar i gångväg, grönkompensationsåtgärder och avgifter för servisanslutningar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Platsen är utpekad i översiktsplanen som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Kontoret

har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det på denna plats finns möjlighet att tillföra bostäder i form av Stockholmshus med lägre boendekostnader samtidigt som spridningssamband och grön infrastruktur kan bevaras som är av värde för biologisk mångfald och rekreation. Genom att tillföra hyresrätter till området bibehålls en sund balans mellan olika upplåtelseformer i Gröndal.

Social hållbarhet

Kontoret har tagit fram en socialt värdeskapande analys. Den tidiga analysen visar att Gröndal behöver få en större variation i bostadsutbudet vad gäller lägenhetsstorlekar och en bättre balans mellan hyres- och bostadsrätter. Den föreslagna bebyggelsen i form av hyresrätter med lägre boendekostnader bedöms kunna bidra till en socialt värdeskapande stadsutveckling. Den tidiga analysen visar också att det lokala centrumet bör stärkas och att ett tryggare gaturum bör tillskapas. Detta kan uppnås genom att gatusektionen kompletteras med bebyggelse och genom att vistelsemiljön i gaturummet förbättras. På aktuell plats kommer bebyggelsen innehålla en bottenvåning mot Fregattvägen som bedöms kunna bidra till ett tryggt och omhändertaget intryck.

Effektmål för projektet kommer tas fram och utvecklas under planarbetet.

Stadens projekt ska där det är möjligt innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende. Markanvisningen innehåller sex lägenheter i form av servicebostäder enligt LSS och/eller SoL vilket är i linje med stadens mål.

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.

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning. Det tas även fram en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2023 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis kvinnor, äldre, utlandsfödda och personer med funktionsnedsättning.

Enligt rapporten Trygghetsundersökning 2023, Stadsdelsområdesrapport Hägersten-Älvsjö, är Gröndal en stadsdel som generellt upplevs tryggare än genomsnittet i staden. Den upplevda otryggheten, ordningsstörningar och brottsutsattheten ligger under genomsnittet i staden.

Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta uppgår till 14 procent i Gröndal. Det är samma andel som för hela staden och stadsdelen Hägersten-Älvsjö.

Kontoret har identifierat att området i dagsläget kan uppfattas som otryggt, beläget intill bron för Essingeleden. Gatusektionen kommer anpassas till ett mer stadsmässigt rum vilket kommer bidra till tryggare passager. Tillkommande bostadsbebyggelse innebär att gaturummet blir aktiverat med fler boende, fotgängare och cyklister vilket bidrar till en ökad trygghet i området.

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

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Barnrättsperspektivet kommer beaktas i planeringen.

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. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras närmre under detaljplanprocessen.

Miljömässig hållbarhet

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

Tidig miljöbedömning

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

- luftkvaliteten för omgivningen, miljö kvalitetsnormen för dygnshalt för partiklar riskerar att överskridas i västra delen av projektområdet
- ljudkvalitet, bland annat buller från Essingeleden
- dagvattenhantering, fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån
- förekomst av markföroreningar
- transport av farligt gods, Essingeleden är rekommenderad väg för farligt gods

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte påverkas av/medför någon betydande påverkan på

- den övergripande grön- och blåstrukturen i Stockholm
- ekologiska värden i nämnvärd grad
- stads- och/eller landskapsbild i nämnvärd grad
- kända fornlämningar
- grundvatten och markförhållanden
- skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter och luftburen kraftledning
- skyfall, ingen skyfallsproblematik i projektområdet

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråkta en grönyta som bedöms ha ekologiska värden. De rekreativa värdena på platsen bedöms som små. Platsen är förhållandevis öppen till sin karaktär och karaktäriseras av ek, lönn, och tall. Andra träd som förekommer är asp, fågelbär och björk.

Eventuell påverkan på ESBO och bebyggelsens eventuella påverkan på övriga naturvärden kommer utredas inom planarbetet. Förslag på kompensationsåtgärder kommer att 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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2028 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 4 2026.

Risker och osäkerheter

Projektområdet är bullerutsatt och vidare utredningar krävs för att anpassa bebyggelsen. Det kan resultera i att flerbostadshusens volym minskar i omfattning och det kan även resultera i att bebyggelsen behöver utformas som vanliga hyresrätter eftersom flexibiliteten i utformningen av Stockholmshus är mer begränsad.

Projektområdets närhet till Essingeleden innebär att bebyggelsen måste placeras med ett riskavstånd från motorvägen. Det är oklart i detta tidiga skede exakt vad det avståndet behöver vara, men kontorets bedömning är att bebyggelsevolymen kan inrymmas inom markanvisningsområdet.

Under förutsättningen att bostäderna blir Stockholmshus ska bilparkering lösas inom kvartersmark till exempel i form av mobilitetshus. Placering av bilparkering kvarstår att lösa, vilket kan påverka tidplanen och projektekonomi hos byggaktören.

Föreslagen plats ligger inom ESBO vilket innebär att fler utredningar behöver tas fram under planarbetet för att analysera hur platsen kan bebyggas och vilka konsekvenser det kan få på naturvärden. En del utredningar är säsongsberoende och begränsande till när i tiden de kan utföras. Det innebär att detaljplanens tidplan kan påverkas.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte har behov av förskolelokaler inom området.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en gruppbostad med sex lägenheter 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 Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet och anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området samt bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal