

## **Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder vid Björketorpsvägen i Norra Ängby/Beckomberga**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder vid Björketorpsvägen i Norra Ängby/Beckomberga till en investeringsutgift om 470 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

### **Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Deniz Butros**

#### **Sammanfattning av ärendet**

AB Stockholmsshem fick i början av 2020 en markanvisning vid Björketorpsvägen i Norra Ängby. Nu är projektet på väg mot detaljplanegranskning och omfattar i dagsläget 140 hyreslägenheter och 6 lägenheter för LSS-boende. Den totala investeringsutgiften bedöms indexuppräknad till 470 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under slutet av 2027 och beräknas vara klart för inflyttning Q4 2029 med ett beräknat färdigställande 2030.

#### **Beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

#### **Föredragande borgarrådens synpunkter**

Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig. Alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det och därför ska fler hyresrätter byggas i hela staden. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med rimliga hyror måste vara en av stadens viktigaste prioriteringar.

Projektet omfattar 140 nya hyresrätter och 6 lägenheter för LSS-boende vid Björketorpsvägen. Stadsrummet längs med Råckstavägen blir i och med detta trevligare och tryggare. De nya bostäderna utgör ett tillskott till ett av AB

Stockholmsshems förvaltningsområden vilket skapar möjlighet för synergier och kostnadseffektiviseringar avseende drift och underhåll.

Vi är stolta över att projektets klimatavtryck kommer understiga gällande målgränsvärde enligt AB Stockholmsshems klimattrappa. Alla tre av stadens bostadsbolag har ambitiösa klimatstrategier, och detta är ett tydligt tecken på att det ger resultat.

Parallellt med höga klimatambitioner har nyproduktionen också som mål att vara lönsam och hålla rimliga hyresnivåer. Vi är glada att se att bostadsbolagen arbetar för att kunna erbjuda yteffektiva och väldisponerade lägenheter som också är moderna och hållbara.

Den beräknade investeringsutgiften uppgår till 470 mnkr. I det ingår en uppskattning av framtida kostnadsutveckling fram till projektets färdigställande samt riskreserver. Med de förväntade hyresnivåerna och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Aktuellt avkastningskrav har bedömts i samråd med AB Stockholmsshems externa fastighetsvärderare.

Vi uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, och en planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

I ett omvärldsläge där många byggaktörer har svårt att komma igång med nya projekt är vi glada att kunna se att stadens bostadsbolag arbetar hårt för att komma fram med väl genomarbetade projekt som tillför många värden till staden. Därför föreslår vi att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet som möjliggör nya hyresrätter i staden.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Stockholmshem, dnr KS 2025/973 1.1
2. Kalkyl (Sekretess enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2025/973 1.2
3. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem, dnr KS 2025/973 1.3

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Särskilt uttalande** av borgarråden Christofer Fjellner och Andréa Hedin (båda M) följande.

Vi konstaterar att inriktningsbeslut gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder vid Björketorpsvägen i Norra Ängby innebär att grönytor kommer att tas i anspråk. Moderaterna vill att Stockholm ska växa, men det får inte ske på bekostnad av våra grönområden, som under lång tid har minskat i yta i staden. Vi vill bevara stadens grönområden och parker, som vi inte bara vet att stockholmarna värdesätter, utan som också gör staden levande, vacker och trygg. Vid varje tillfälle som grönytor ska byggas bort måste behovet av detta noggrant prövas.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 februari 2026

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen förslår att kommunfullmäktige avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna är emot förtätning av småhus och villaområden. Projektet i Norra Ängby innebär ett destruktivt ingrepp i en färdigbyggd stadsmiljö. Med anledning av detta föreslår vi att ärendet avslås.

**Särskilt uttalande** av Christofer Fjellner, Johan Paccamonti och Sophia Granswed Baat (alla M) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

När ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2023 fattade vänsterstyret beslut om att ”pröva ytterligare mobilitetslösningar för att därigenom kunna sänka p-talen.” Centerpartiet står bakom ambitionen att minska bilberoendet i staden och är positiva till mobilitetsåtgärder som underlättar ett hållbart resande. Mobilitetslösningar som bilpooler, cykelpooler och andra delade tjänster kan vara effektiva verktyg för att sänka parkeringstal och samtidigt ge boende reella alternativ till egen bil. Erfarenheter från andra nybyggnadsområden visar dock att dessa åtgärder alltför ofta saknar långsiktighet. I flera fall har både bilpooler och cykelpooler försvunnit kort tid efter inflyttning, trots att de varit en central del av kalkylen och av de boendes beslut att avstå egen bil.

Detta riskerar att undergräva förtroendet för stadens mobilitetsstrategi. När människor flyttar in i nyproduktion och gör livsval utifrån utlovade mobilitetsåtgärder måste dessa också vara hållbara över tid. Ambitiösa klimatstrategier hos stadens bostadsbolag är välkomna, men mobilitetslösningar får inte reduceras till tillfälliga pilotinslag eller symboliska åtaganden som inte håller i praktiken.

Centerpartiet anser därför att mobilitetsåtgärder som används för att motivera sänkta parkeringstal måste vara långsiktigt säkrade, uppföljningsbara och ekonomiskt hållbara. Endast genom att säkerställa att dessa lösningar består över tid kan vi på

allvar minska bilberoendet och skapa ett hållbart förtroende mellan staden och de boende.

**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

AB Stockholmshem fick i början av 2020 en markanvisning vid Björketorpsvägen i Norra Ängby. Nu är projektet på väg mot detaljplanegranskning och omfattar i dagsläget 140 hyreslägenheter och 6 lägenheter för LSS-boende. Den totala investeringsutgiften bedöms indexuppräknad till 470 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under slutet av 2027 och beräknas vara klart för inflyttning Q4 2029 med ett beräknat färdigställande 2030.

Projektet har utformats med två lamellhus med fem våningar från gatan med en sjätte indragen våning för att möta omgivande bebyggelse. Båda huskropparna är tekniskt självständiga och har alla funktioner för de boende inom den egna byggnaden.

Kvarteret ska bidra till ett tydligare stadsrum längs med Råckstavägen och ha en välplanerad och hållbar utemiljö.

I området Råcksta och Beckomberga har Stockholmshem totalt 583 lägenheter fördelat på fem fastigheter. Området har en jämn fördelning av bostadsrätter och hyresrätter. Projektet ligger nära service och kollektivtrafik samtidigt som Stockholmshem i dagsläget inte har några vakanser inom befintligt bestånd i området. När vakanser uppstår går lägenheterna snabbt att hyra ut.

Projektet kommer att projekteras för att uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m<sup>2</sup>/år köpt värme enligt Stockholms stads direktiv och Stockholmsheims energistrategi. Uppvärmningen kommer ske med fjärrvärme och solceller. Projektet byggs med klimatförbättrad betong. Detta innebär att projektets klimatavtryck kommer understiga gällande målgränsvärde om 249 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> enligt Stockholmsheims klimattrappa per 2027 (året projektet avser söka bygglov).

Nyproduktionen omfattar två lamellhus med totalt 140 lägenheter och sex lägenheter för LSS-boende. Lägenhetsutformning och fördelning har stämts av mot såväl områdesfaktorer som egen förvaltning. Aktuell fördelning möter därmed både en efterfrågan från ensamstående och unga vuxna samtidigt som tre- och fyrrumslägenheter möjliggör ett långsiktigt boende för barnfamiljer. Vidare har stadsdelen uttryckt behov av ett tillskott av LSS-lägenheter i området, vilket projektet tillgodoser.

Norra huset har ett underjordiskt garage med 26 parkeringsplatser. Södra huset har inget eget garage utan behovet tillgodoses med 25 parkeringsplatser i Stockholmsheims närliggande fastighet Råknestickan 1.

## Tidplan

Projektet förväntas få en lagakraftvunnen detaljplan i slutet av 2026. En möjlig byggstart planeras till slutet av 2027. Projektet förväntas vara klart för en första inflyttning under slutet av 2029, med ett beräknat färdigställande 2030.

## **Ekonomi**

Investeringsutgiften bedöms till 420 miljoner kronor i kostnadsläge maj 2025. Investeringsutgiften bedöms vidare indexuppräknad till 470 miljoner kronor i 2030 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. (Riksbankens inflationsmål + 0,5 % används som index för kostnadsutveckling, totalt 2,5 %). Indexuppräknningen innehåller en reserv för tidsförskjutning om cirka ett år.

Projektet är lönsamt med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav. Aktuellt avkastningskrav har bedömts i samråd med bolagets externa fastighetsvärderare.

## **Risker**

Det finns en risk för att detaljplanen överklagas av närboende eller remissinstanser. Synpunkter under samrådet har bland annat rört ingrepp i naturmark och anslutningen mot koloniträdgårdarna samt hantering av skyfall och dagvatten. Skyfalls- och dagvattenfrågan är inför kommande detaljplanegranskning ytterligare studerad och bearbetad, grönkompensation kommer att genomföras och förslaget är anpassat mot naturmarken genom en minskad utbredning.

Projektet har tagit höjd för överklagande i tidplanen samt upprättar en dialog med koloniföreningen Räcksta Fritidsträdgårdar och de närboende. Dyrare produktion på grund av upphandling i en prismässigt uppåtgående byggmarknad har beaktats i kalkylen.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 3 november 2025 följande.

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder vid Björketorpsvägen i Norra Ängby till en investeringsutgift om 470 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder vid Björketorpsvägen i Norra Ängby till en investeringsutgift om 470 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

*Särskilt uttalande* av Christofer Fjellner m.fl. (alla M), se Reservationer m.m.

*Suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD), som instämde i det särskilda uttalandet av Christofer Fjellner m.fl. (alla M).

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 20 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet som planeras vid Björketorpsvägen ger ett välkommet tillskott av hyresrätter i Norra Ängby och bidrar till att möta stadens behov av allmännyttiga bostäder. De nya bostäderna utgör vidare ett tillskott till Stockholms shems förvaltningsområde, vilket skapar synergier och kostnadseffektiviseringar avseende drift och underhåll.

Projektet är i enlighet med Stockholms stads översiktsplan, som framhåller vikten av förtätning, förbättrade kommunikationer och en varierad bostadsstruktur. Bebyggelsen utformas med fokus på energieffektivitet och miljöhänsyn, och projektet bidrar därmed till stadens miljömål och långsiktiga hållbarhetsarbete.

Bedömningen är att det bör finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas i området. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, och att det finns ett tillräckligt riskpåslag och en planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Mot bakgrund av ovanstående gör koncernledningen och stadsledningskontoret bedömningen att projektet är i linje med stadens mål för hållbar stadsutveckling och bostadsförsörjning. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet vid Björketorpsvägen.

## **Reservationer m.m.**

### **Stockholms Stadshus AB**

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (alla M)

Vi konstaterar att inriktningsbeslut gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder vid Björketorpsvägen i Norra Ängby innebär att grönytor kommer att tas i anspråk. Moderaterna vill att Stockholm ska växa, men det får inte ske på bekostnad av våra grönområden, som under lång tid har minskat i yta i staden. Vi vill bevara stadens grönområden och parker, som vi inte bara vet att stockholmarna värdesätter, utan som också gör staden levande, vacker och trygg. Vid varje tillfälle som grönytor ska byggas bort måste behovet av detta noggrant prövas.