

## Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/1639)

### **AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder vid Linta Gårdsväg, Bromma**

#### Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet vid Linta Gårdsväg i Bromma, till en total investeringsutgift om 495 mnkr, godkänns.

**Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin** anför följande.

#### Ärendet

AB Stockholmshem har i december 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Riksby Linta Gårdsväg i Bromma. Projektet omfattar cirka 155 lägenheter och en lokal och har en total investeringsutgift om 495 mnkr. Projektet är uppdelat i två delar där 101 lägenheter planeras att byggas som Stockholmshus och där 54 lägenheter planeras för uthyrning till stiftelsen SHIS Bostäder, som tillhandahåller stödboenden.

#### Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan år 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030.

Nu går vi vidare med projektet för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder vid Linta Gårdsväg i Bromma. Projektet innebär cirka 155 lägenheter, där 101 lägenheter planeras att byggas som Stockholmshus och där 54 lägenheter planeras för uthyrning till SHIS Bostäder, som tillhandahåller stödboenden.

Den grönbåa majoriteten arbetar särskilt på att mer effektivt bygga fler bostäder med överkomliga hyror. Hittills har produktionstiden för Stockholmshus kunnat kortas avsevärt, till i genomsnitt strax under fem år för de färdiga husen, och hyrorna ligger cirka 20 procent under genomsnittet för annan nyproduktion i Stockholm.

Linta gårdsväg i Riksby står inför en spännande utveckling, och detta projekt är i linje med planförslaget för en ny attraktiv stadsdel med cirka 1200 bostäder, grundskola och nya gator i ett centralt läge.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Det är välkommet att detta projekt nu kan gå vidare, särskilt då det innebär uppförandet av fler Stockholmshus som möjliggör sänkta boendekostnader inom nyproduktion. Pressade boendekostnader är avgörande för att vi ska kunna skapa en stad där även stockholmare med vanliga jobb, som undersköterska eller busschaufför, har råd att bo och leva.

Vi vill dock påpeka att projektet Stockholmshusen som helhet riskerar att urholkas om inte fler markanvisningar kan säkras för de allmännyttiga bolagen generellt och Stockholmshusen specifikt. De senaste åren har markanvisningar för endast 300 nya Stockholmshus tagits av den grönbåa majoriteten, det ska jämföras med föregående mandatperiod då över 3700 markanvisningar för Stockholmshus kunde tas.

De allmännyttiga bolagen behöver hålla en jämn och hög byggtakt över tid för att säkra kompetens för att fortsatt kunna vara fastighetsutvecklande bolag och inte bara bli fastighetsförvaltande bolag. Därför är fler markanvisningar till allmännyttan viktigt för att möjliggöra byggandet i stort såväl för att öka produktionen och andelen Stockholmshus.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet vid Linta Gårdsväg i Bromma, till en total investeringsutgift om 495 mnkr, godkänns.

Stockholm den 30 mars 2022

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

*Hans Altsjö*

**Särskilt uttalande** gjordes av Karin Wanngård, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersätтарыttrande** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostads-  
mål och ägardirektiv, att bygga bostäder i Bromma. AB Stockholmshems  
kvarter utgör en del i detaljplanen för Riksby som avser att omvandla ett in-  
dustriområde intill Bromma flygplats till verksamhets- och bostadsområde.

### Projektet

Projektet omfattar cirka 155 lägenheter och en lokal och är uppdelat i två de-  
lar. Av bostäderna planeras 101 lägenheter att byggas som Stockholmshus.  
Därutöver planeras 54 lägenheter för uthyrning till SHIS Bostäder, som till-  
handahåller stödboenden.

Projektet och dess gestaltning kommer att bidra till en omvandling av ett ti-  
digare lågexploaterat industriområde i staden och betyder ett tillskott av nya  
bostäder i en blandning med verksamheter, kontor, grundskola, förskolor, id-  
rott och allmänna platser i enlighet med programmet för området. Blandningen  
och närheten till både stad och natur förväntas ge goda boendekvaliteter.

AB Stockholmshem utgör en aktör av flera i detaljplanen för Riksby Linta  
Gårdsväg. Totalt planeras i det nya området 1 200 nya bostäder och därtill  
verksamhetslokaler, skolor och annan service.

Området präglas idag av närheten till Bromma flygplats där den före detta  
flygplansmotorfabriken, Lintaverken, med dess karaktäristiska betongbyggnad-  
er dominerar landskapet. Industriområdet innehåller idag bland annat ett  
större byggvaruhus, en del mindre industriverksamhet, en större handelsträd-  
gård och en återvinningscentral. Södra delen närmast Kvarnbacksvägen utgörs  
av obebyggd naturmark och park. I området längst i norr finns bland annat en  
golfklubb och ett sportfält.

Bebyggelseförslaget för Stockholmshems kvarter består av två delar. Den  
västra delen av kvarteret utgörs av lameller om sex huskroppar och är plane-  
rade inom konceptet Stockholmshus.

Den östra delen består av en byggnad och är avsedd för SHIS. En lokal för  
kommersiell verksamhet planeras i bottenvåning och kan ses som entré till det  
nya området.



*Skiss över kvartersindelning för den nya stadsdelen. Stockholmshems kvarter benämns 1a och b.*



*Situationsplan med Stockholmshuset till vänster och byggnaden för SHIS till höger.*

Lägenheterna kommer att bli mellan 1 och 4 rum och kök, med stor andel två-, tre- och fyrrumslägenheter. Parkering planeras gemensamt för hela detaljplanen i ett mobilitetshus med underliggande pumpstation inom gångavstånd. Cykelparkering avses lösas inom tomtmark.

## Tidplan

Detaljplanen för projektet bedöms kunna antas i stadsbyggnadsnämnden efter sommaren år 2023. Bolaget planerar för upphandling av byggproduktionen år 2025 samt byggstart år 2026. Inflyttning bedöms kunna ske år 2027 och 2028.

## Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 495 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

## Risker

Bolaget har en riskreserv i budget. Bolaget ser dock vissa risker kring att köpeskillingen för parkeringsplatserna i det gemensamma mobilitetshus, som enligt plan ska byggas av Stockholm Parkering, ännu inte är fastställd. Markarbeten förväntas bli något mer omfattande än normalt då en stor andel lera kräver djupare pålning. Stockholm Exergi inväntar miljödom för att kunna placera en pumpstation under mobilitetshuset. Det kan komma att försena igångsättning av genomförandet för hela detaljplanen. Därför undersöks också alternativa möjligheter för att färdigställa det gemensamma mobilitetshuset.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 24 januari 2022 följande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Inriktningen för AB Stockholms shems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet vid Linta Gårdsväg i Bromma, till en total investeringsutgift om 495 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholms shems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet vid Linta Gårdsväg i Bromma, till en total investeringsutgift om 495 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

**Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets** gemensamma tjänst-  
entlåttande daterat den 21 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till bostadsmålet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i Bromma. Därför kommer det också att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas och risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för projektet.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholms shem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertiärrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.