

Handläggare: Emilia Lindrot
E-post: emilia.lindrot@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 209

Till Styrelsen för AB Stockholmshem

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder i Linta Gårdsväg, i stadsdelen Bromma



Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet vid Linta Gårdsväg som omfattar ca 155 lägenheter och 1 lokal med en total investeringsutgift om 495 Mkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknikavdelningen

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 495 Mkr i nyproduktion av ca 155 lägenheter samt 1 lokal inom planområdet vid Linta Gårdsväg i området Riksby i stadsdelen Bromma.

Projektet består av ett kvarter uppdelat i två delar där 101 lägenheter planeras inom ramarna för Stockholmshusen och där 54 lägenheter planeras för SHIS. AB Stockholmshems kvarter utgör en del i detaljplanen för Riksby som avser att omvandla ett industriområde intill Bromma flygplats till verksamhets- och bostadsområde.

Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under Q3 2023, och vinna laga kraft samma kvartal, Q3 2023, såvida den inte överklagas. Staden planerar att kunna starta sin produktion 2025. Produktionen för berörda byggaktörer beräknas startas därefter, ca 6 mån -1 år senare.

Projektet bidrar till att omvandla ett befintligt industriområde till ett nytt bostadsområde med närhet till service, natur, parker, skolor och inte minst centrala Stockholm.

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet att bygga cirka 140 000 nya bostäder fram till 2040 och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Exploateringsnämnden beslutade 2019-06-13 att anvisa AB Stockholmshem 140 lägenheter i Bromma på del av Ulvsunda 1:1 inom området Riksby.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska inriktningsbeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

Ärendet

Planförslaget innebär en omvandling av ett tidigare lågexploaterat industriområde i staden och betyder ett tillskott av nya bostäder i blandning med verksamheter, kontor, grundskola, förskolor, idrott och allmänna platser i enlighet med programmet för Bromma. Blandningen och närheten till både staden och natur förväntas ge goda boendekvaliteter.

AB Stockholmshem utgör en aktör av flera i detaljplanen för Riksby Linta Gårdsväg och vi föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 495 Mkr i nyproduktion av ca 155 hyreslägenheter med 1 tillhörande lokal till den nya stadsdelen. 101 lägenheter föreslås uppföras som Stockholmshus och 54 lägenheter föreslås uppföras för verksamheten SHIS. Totalt planeras i det nya området 1 200 nya bostäder och därtill verksamhetslokaler, skolor och annan service.

Läge och omfattning

Planområdet är beläget direkt söder om Bromma flygplats och mellan flera expansiva delar av stockholmsregionen såsom Brommaplan, Solna och Sundbyberg. Det aktuella området är

en del av Riksby som ligger väster om Ulvsundavägen och Kvarnberget mellan Bromma flygplats och Lillsjön. Väster om aktuellt område ligger koloniområdet Riksby och den vegetationsbeklädda Riksbyhöjden.

Avstånd från planområdet till tunnelbanestationerna vid Abrahamsberg och Brommaplan samt spårvägsstationen norra Ulvsunda är cirka 1,5 km. Kvarnbacksvägen trafikeras av busar i linjetrafik. Längs Kvarnbacksvägen och Ulvsundavägen går pendlingsstråk för cykel.

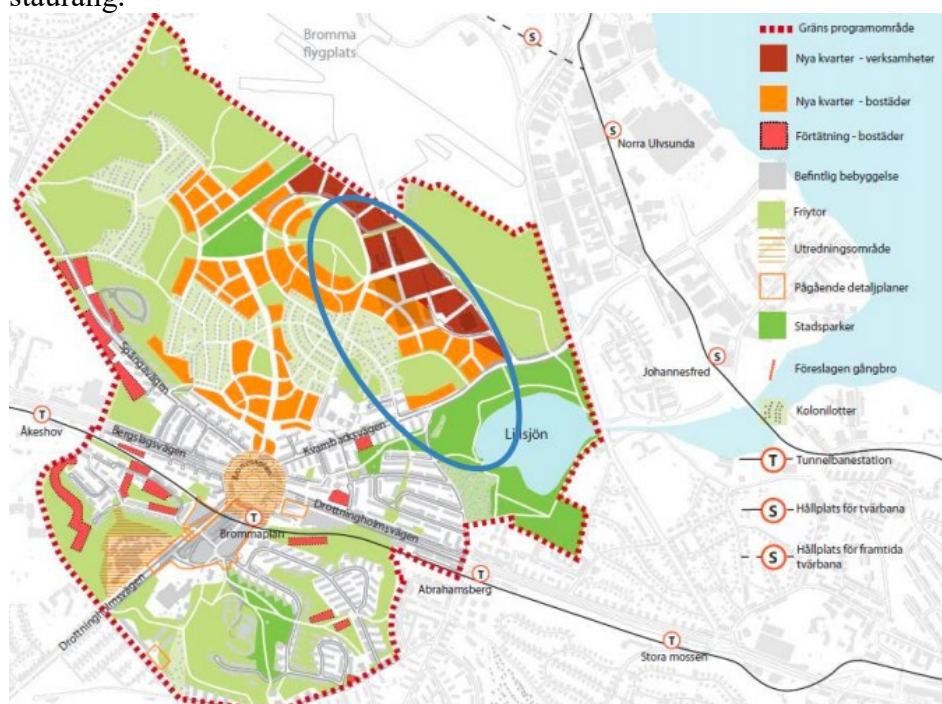
Tillgången till rekreationsområden inom planområdet är god med närhet till området kring Lillsjön och obebyggd naturmark. Det centrala läget och de goda förutsättningarna med närhet till natur och service förväntas ge en eftertraktad boendemiljö.

Stadsbild

Området präglas idag av närheten till Bromma flygplats där den före detta flygplansmotorfabriken, Lintaverken, med dess karaktäristiska betongbyggnader dominerar landskapet. Industriområdet innehåller idag bland annat ett större byggvaruhus, en del mindre industriverksamhet, en större handelsträdgård 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. De intilliggande koloniområdena är av Stadsmuseet utpekade som kulturhistoriskt värdefulla områden.

Service

Grundskolor finns belägna inom en kilometer från planområdet. Det saknas dock i dagsläget kapacitet för fler elever på befintliga grundskolor för större delen av Bromma, men nya skolor planeras inom planområdet. Den allmänna servicen ligger i anslutning till Brommaplan. Där finns bland annat vårdcentral, folktandvård, närpolis och bibliotek. Viss service finns också i anslutning till Abrahamsbergs tunnelbana. Kommersiell service finns koncentrerad vid Brommaplan och Bromma Blocks. Inom planområdet finns en större anläggning för försäljning av trädgårdsprodukter, ett byggvaruhus, annan mindre verksamhet och en lunchrestaurang.



Skissbild från Program för centrala Bromma 2017.



Skiss över kvartersindelning för den nya stadsdelen. Stockholmskvarter benämns 1a och b.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att investera 495 Mkr i ca 155 hyreslägenheter samt 1 lokal. Målet är att skapa nya hyresbostäder i en större detaljplan i en kvalitativ boendemiljö med tillgång till kollektivtrafik, service och natur. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter med närhet till Stockholm city.

Åtgärder

Stockholms stad är markägare för de områden som föreslås för Stockholmskvarterets bebyggelse och marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Bebyggelseförslaget för Stockholmskvarteret består av två delar. Den västra delen av kvarteret (kvarter 1a) utgörs av lameller om sex huskroppar, mellan Kvarnbacksvägen och lokalgatan Lilla Kvarnvägen, tänkta som Stockholmshus. Den östra delen (kvarter 1b) består av en byggnad, avsedd för SHIS, belägna mellan samma gator. En lokal, för kommersiell verksamhet, planeras i bottenvåning som vetter mot korsningen Kvarnbacksvägen och den nya huvudgatan, som kan ses som entré till det nya området. Sammanlagt innehåller den västra delen 101 lägenheter och den östra delen 54 lägenheter. Markarbeten förväntas bli något mer omfattande än normalt. Mark med stor andel lera

kräver djupare pålning och behov av sanering förväntas vara nödvändig. Merkostnader ingår i nuvarande budget. Parkering planeras gemensamt för hela detaljplanen i ett mobilitetshus med underliggande pumpstation på gångavstånd från Stockholmshems kvarter. Cykelparkering avses lösas inom tomtmark.

Husen bildar en front till de nya stadskvarteren och är detaljplaneområdets södra gräns och blickar ut över Lillsjön i söder och skogskullen och lokalgatan i norr.



Situationsplan som visar kvarter 1a och 1b.

De något förskjutna husvolymerna följer gatans form och bryter upp smalhusens regelbundenhet och skapar en närmiljö med mänsklig skala mellan fasad och gatans trädrader. Förgårdsmarken bildar en tydlig gräns mellan lägenheter och gångbana. Bostadsgårdar med funktioner för vistelse och närlek skapas mellan husen. Vyn mot sjön i söder och mot skogen på norrsidan är viktiga att upprätthålla. Övergångsställen och gångvägskopplingar till naturen är lätta att nå. Utemiljön görs variationsrik med planteringar och kvalitativa detaljer och material som skapar en känsla av omsorg om entrérum, förgårdsmark och gårdar.

Stockholmshusen utgörs av lamellhus i sex våningar som placeras i par, något förskjutna inbördes för att följa gatans dragning och skapa en mer varierande fasad. SHIS del av kvarteret utgörs av en byggnad på sex våningar i varma rödgula kulörer i samma sträckning som Stockholmshusen. Mot entrékorsningen i öster höjer sig volymen med ytterligare en våning för att markera entrén till området från öster. SHIS byggnad har ett släktskap med Stockholmshusen, men en tydligt egen karaktär och blir en övergång från Stockholmshusens traditionella koncept till den nya stadsstrukturen.

Då denna detaljplan innebär ca 1 200 nya bostäder kommer lägenhetsfördelningen behöva studeras närmre med en marknadsanalys längre fram i planprocessen. För närvarande planerar Stockholmshem en jämnfördelning, med tyngdpunkt på yteffektiva 2 RoK till 4 RoK, för de båda delprojekten. Målgruppen är i huvudsak parboende och barnfamiljer.

Lägenhetsfördelning Stockholmshusen

1 RoK	32 kvm	1 st.	1 %
2 RoK	46 kvm	30 st.	30 %
3 RoK	74 kvm	40 st.	39 %
4 RoK	82 kvm	30 st.	30 %

Totalt blir det 101 lägenheter.

Lägenhetsfördelning SHIS

1 RoK	< 35 kvm	14 st.	26 %
2 RoK	< 55 kvm	8 st.	15 %
3 RoK	74 kvm	16 st.	29 %
4 RoK	82 kvm	16 st.	30 %

Totalt blir det 54 lägenheter.

Lokaler

Lokal för butik / närlivs 1 st ca 70 kvm

Parkeringsgarage

Parkering avses ske i ett gemensamt mobilitetshus med underliggande pumpstation centralt beläget i stadsdelen (kvarter 20, se kartbild nedan). Detta har varit en förutsättning från planstart från stadens sida. För kvarter 20 drivs i en separat detaljplan. Kostnaden för parkeringsköp är presenterad men i dagsläget inte bestämd eftersom den kommer att indexuppräknas.



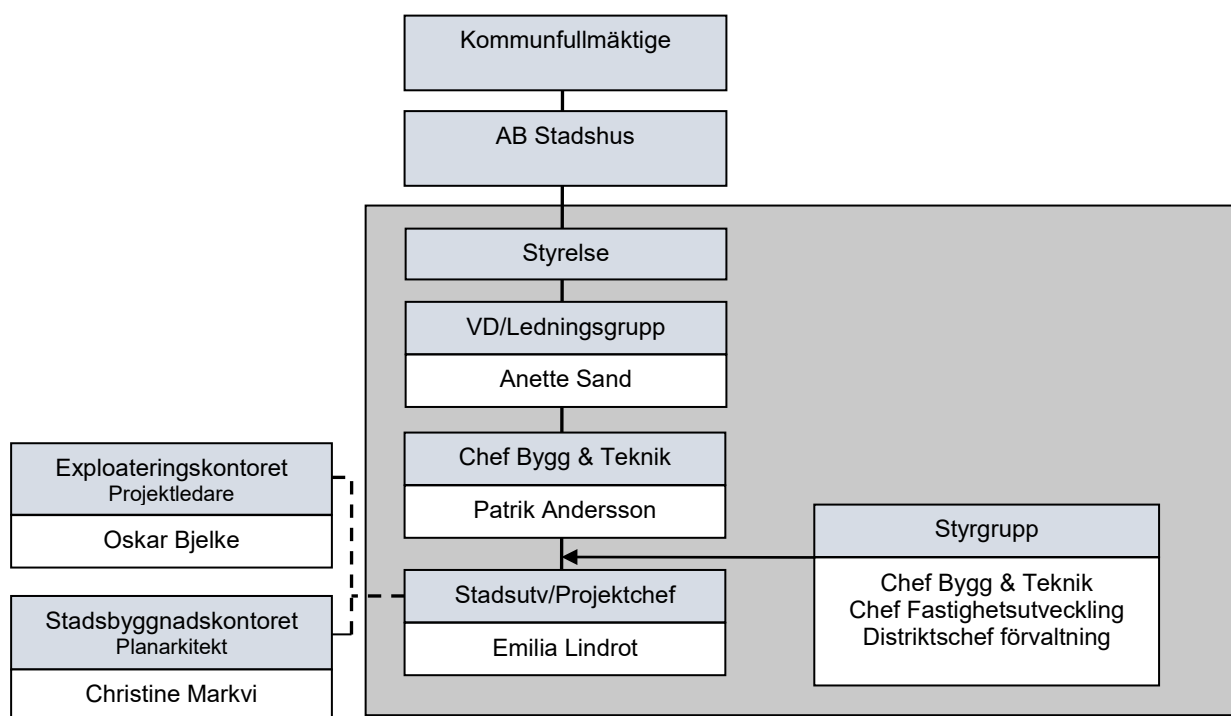
Mobilitetshuset är markerat med nr 20 i gult på kartan.

Genomförande

Projektering genomförs med hjälp av upphandlad entreprenör och underkonsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet. Vid skeddskiften genomförs en fördjupad genomgång av framtaget material med bl.a. en s.k. samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektet (projektplanen). Just nu befinner sig projektet i programskedet inför samråd varför många frågor återstår att lösa, vilket sker under kommande planprocess.

Uppförandet kommer att genomföras som en totalentreprenad med partnering.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidplan

Startpromemoria för planläggning godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i maj 2019. Detaljplanen bedöms kunna antagas av Stadsbyggnadsnämnden under Q3 2023, och vinna laga kraft Q3 2023 om den inte överklagas.

Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till 2026.

Beslut om markanvisning i Expl.nämnden	2019-06-13
Beslut om start-PM i SBN	2019-05-16
Ställningstagande efter samråd i SBN	prognos 2022-02
Beslut om antagande i SBN	prognos 2023-08
Planen i laga kraft ex eventuell	prognos 2023-09

Inriktningsbeslut taget i AB Sh's Styrelse	2021-12-02
Inriktningsbeslut taget i Stadens KF	20xx-xx-xx

Genomförandebeslut taget i AB Sh's Styrelse	20xx-xx-xx
Genomförandebeslut taget i Stadens KF	20xx-xx-xx

Tider i genomförandet

Projektering (ev. skedesindelad)	2023 - 2024
Upphandling byggproduktion	2025
Byggproduktion	2026 - 2027
Inflyttning	2027 - 2028

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 495 Mkr inkl. moms och 5 % budgetreserv (d.v.s. 22 mnkr). Hittills upparbetat i projektet är knappt 4,4 mnkr.

En ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1 (SEKRETESS).

Risker

Tre risker är bedömda som stora enligt riskanalys:

- 1) Krav om köp av parkeringsplatser i gemensamt mobilitetshus. Kostnad är i dagsläget enbart uppskattad och kommer att indexregleras. Viss kostnad för mobilitetsköp i form av bilpoolsplatser och eventuell gemensam cykelpool förväntas tillkomma.
- 2) Markarbeten förväntas bli något mer omfattande än normalt. Mark med stor andel lera kräver djupare pålning. Behov av sanering förväntas.
- 3) Stockholm Exergi inväntar miljödom för att kunna besluta om investering i pumpstation placerad under mobilitetshuset (nr 20 på karta sid 8 ovan), vilket kan komma att försena igångsättning av genomförandet för hela detaljplanen. *(Pumpstationen har inget med nya stadsdelen att göra utan avser att koppla samman befintligt nät i Västerort med nät i City för att erhålla samma tryck)*

Stockholmsshems åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Stockholmshem avser att uppnå ambitiös nivå av mobilitetsåtgärder för att nå ett lågt p-tal. Kostnad med indexreglering finns inkluderad i budget med en extrareserv för köp av eventuella bilpoolsplatser och cykelpoolsplatser 5.5 Mnkr.
- 2) Budgeterar för djupare pålning utifrån genomförd geoteknisk undersökning. Budgeterar för sanering. En geoteknisk undersökning är genomförd 2021 i syfte att förstå markens beskaffenhet. Då mer omfattande markarbeten kan förväntas på delar av fastigheten har Stockholmshem budgeterat med 7,5 Mnkr extra i markarbeten.
- 3) Bevakning av fråga. Diskussioner mellan Stockholm Exergi och Stockholm Parkering gällande genomförande och byggnation av den gemensamma byggnaden pågår för att säkerställa att kvarteret kan färdigställas trots väntan på miljödom.

Avsteg mot projekteringsanvisningarna

Planerade solceller på tak kan komma att stoppas av Swedavia då solcellerna kan störa deras radioteknik. Utredning pågår.

Staden har för detaljplanen tagit fram ett gestaltungsprogram som bland annat styr kulör-sammansättningen i stadsdelen. Kulörprogrammet har inneburit att husen i kvarter 1a i dagsläget har ett par kulörer som inte längre ingår i gestaltungsprogrammet för Stockholmshusen. Avsteget är förankrat med Stockholmshusens konceptarkitekt.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till avdelningschef Bygg & Teknik vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmshems styrelse

och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertialrapportering. Vid avvikelser enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Avdelningen Stadsdelutveckling har berett ärendet i samråd med chef för Bygg & Teknik samt ekonomiconroller i bolaget.

Bolagets analys och bedömning

Genom denna investering bidrar Stockholmshem till att tillskapa nya attraktiva bostäder på mark som Stockholm stad utsett för omvandling. Att omvandla det lågexploaterade industriområdet intill Bromma flygplats till ett bostads- och verksamhetsområde med både närhet till natur, service och stad förväntas ge goda boendekvaliteter. Stockholmshems bidrag med 155 nya hyresbostäder med närhet till verksamheter/parker/grönområden/skolor och en ny levande stadsdel anses vara en bra ekonomisk affär för bolaget.

Bilagor

Bilaga 1, Värdeberäkning Linta gårdsväg inriktningsbeslut 2021-11-17 (SEKRETESS)