

**Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/159)**

**AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder vid  
Byälsvägen, kv Försvarsministern 1 m.m., i  
stadsdelen Bagarmossen**

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom  
detaljplaneområdet Byälsvägen, kv Försvarsministern 1 m.m.,  
Bagarmossen, med en investeringsutgift om 541 mnkr godkänns.

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

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i bolagets arbete att uppfylla stadens  
bostadsmål och dess ägardirektiv, att bygga bostäder samt lokaler genom  
förtätningar på egen mark vid Byälsvägen i Bagarmossen.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms  
Stadshus AB.

Våra synpunkter

AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder vid Byälsvägen i  
Bagarmossen ger ett viktigt tillskott av 210 nya hyresrätter samt kommersiella

lokaler i populära stadsdelen Bagarmossen. Projektet är även en del i stadens långsiktiga mål om bygga 140 000 nya bostäder mellan åren 2010 och 2030 varav

70 000 bostäder mellan åren 2019 och 2025.

Projektet syftar till att utveckla området genom förtätning med nybebyggelse nära gatan så att gaturummet upplevs mer trivsamt. Kompletteringen är ett bidrag till en upprustning och bättre användning av mark i ett av de sista miljonprogrammen i Stockholm. Det är den första av flera etapper som planeras för området. Till allra största delen genomförs nyproduktionen på redan hårdgjord mark. Det är även i linje med den grönbåa majoritetens ambitioner att bygga genomtänkta förtätningar och fokusera på kvartersstadens och blandstadens kvaliteter med levande bottenvåningar med ytor för aktiviteter och näringsverksamhet, såsom butiker och caféer.

Bagarmossen har idag en attraktiv boendemiljö med närhet till kollektivtrafik och service. Bostäderna tillkommer i ett område som har god tillgång till natur med närhet till Nackareservatet. Preliminär produktionsstart för projektet är planerad till våren 2023.

#### Bilagor

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

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet Byälvsvägen, kv Försvarsministern 1 m.m., Bagarmossen, med en investeringsutgift om 541 mnkr godkänns.

Stockholm den 5 maj 2021

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

*Hans Altsjö*

## Remissammanställning

### Ärendet

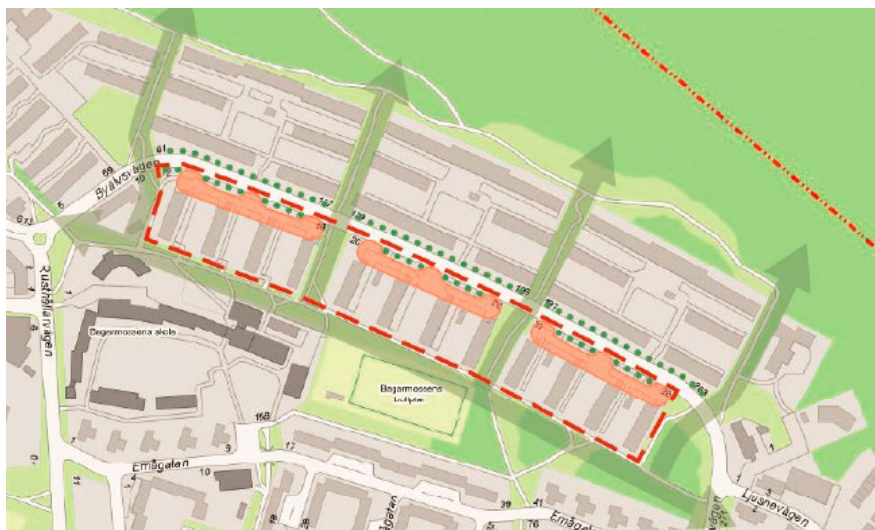
AB Stockholmshem föreslår, som ett led i bolagets arbete att uppfylla stadens bostadsmål och dess ägardirektiv, att bygga bostäder samt lokaler genom förtätningar på egen mark vid Byälsvägen i Bagarmossen.

### Projektet

Projektet är en del av planområdet för Byälsvägen i Bagarmossen. Planområdet omfattar cirka 40 000 kvm som avgränsas av Byälsvägen i norr, ett grönområde i öster och ett grönstråk invid Bagarmossens bollplan i söder. Planområdet omfattar Fastigheterna Socialministern 1, Försvarsministern 1 och Handelsministern 1 som ägs av AB Stockholmshem och Skarpnäcks gård 1:1 som ägs av Stockholms stad.

Detaljplanen syftar till att utveckla området genom förtätning med nybebyggelse nära gatan så att gaturummet upplevs mer intimt.

Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med tillgång till kollektivtrafik och service.



*Bilden visar planområdet och projektets lokalisering längs Byälsvägen*

Genom projektet tillförs cirka 210 nya hyresrätter samt kommersiella lokaler. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under fortsatta detaljplanarbetet. Bilparkering ska lösas i befintliga garage där utrymme finns för att klara parkeringsbehovet för tillkommande bostäder.

För att bevara gatans gröna karaktär samt för att klara angöring föreslås att den nya bebyggelsen placeras mellan sju och tio meter från gatan. På några platser föreslås bebyggelsen kliva fram till fastighetsgräns mot gata för att bidra till en mer variationsrik upplevelse längs gatan samt för att möjliggöra lägen för verksamhetslokaler. Befintlig lindallé och grönstråk i nord-/sydlig riktning bevaras.

#### Tidplan

Detaljplanarbetet beräknas antas tredje kvartalet 2022, för att senare vinna laga kraft. Preliminär produktionsstart för projektet är planerad till våren 2023.

#### Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 541 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 viss riskreserv i projektbudgeten. Bolaget lyfter fram att anpassningsbehoven för områdets planhistoriska värden kan påverka projektets omfattning. Inom området finns också tre utpekade lågpunkter där det finns risk för översvämning som behöver hanteras. Det kan också behövas kompletterande projekteringar på grund av överklaganden.

#### Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

### **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 22 mars 2021 enligt följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet Byälsvägen, Bagarmossen, med en investeringsutgift om 541 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet Byälvsvägen, Bagarmossen, med en investeringsutgift om 541 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 3 februari 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggande, och kan konstatera att Bagarmossen även idag har en attraktiv funktionsblandad miljö med bostäder och service.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är godtagbart utifrån dess volym, och att det är en lämplig komplettering till bolagets befintliga bostäder i Bagarmossen. Bostäderna tillkommer i ett område som har god tillgång till både fin natur med närhet till Nackareservatet och goda kommunikationer genom bl.a. tunnelbana. Projektet ingår därför i en positiv utveckling av Bagarmossen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den beräknade hyresnivån för bostäderna bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, och i projektet ska också olika gestaltungsfrågor och lågpunkter för översvänningsrisker hanteras. I enlighet med detta behöver projektet fortsätta att säkerställa både produktions- och driftskostnader samt erhålla hyresnivåer inför kommande genomförandebeslut.

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