

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i Bromstensgluggen, inom del av fastigheten Bromsten 9:2, Bromsten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i Bromstensgluggen, inom del av fastigheten Bromsten 9:2, Bromsten med en investeringsutgift om 462 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

I översiktsplanen markeras området där Bromstensgluggen är belägen som ett stadsutvecklingsområde, som föreslås för blandad stadsbebyggelse. AB Svenska Bostäder har sedan tidigare ett fastighetsbestånd i närområdet i Bromsten, samt även i närliggande Rinkeby.

AB Svenska Bostäder har i oktober 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut, att godkänna ett inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av cirka 154 hyresbostäder inom del av fastigheten Bromsten 9:2 i Bromsten, till en total investeringsutgift om cirka 462 mnkr i kostnadsläge maj 2022. Projektet är en del av konceptet Stockholmshusen.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB konstaterar att projektet bidrar till stadens långsiktiga bostadsmål med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i västerort.

Föredragande borgarrådens synpunkter

I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig och alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det. Det behövs också fler bostäder i en växande stad. Fler hyresrätter med rimliga hyror ska därför byggas i hela staden. Unga ska kunna flytta hemifrån och äldre ska kunna flytta till tillgängligare och

tryggare boende när det behövs. Trångbodda barnfamiljer ska kunna få en större lägenhet och fler stockholmare ska kunna få en trygg bostad.

AB Svenska Bostäder bidrar till stadsutvecklingen genom att bygga 154 hyresrätter i Bromstensgluggen, vilket väl kompletterar det befintliga bostadsbeståndet i Bromsten som till stora delar har karaktär av ett småhusområde. Det är också bra att stärka sambandet med Rissne, där det finns tunnelbana och planeras en hållplats för tvärbanans tilltänkta utbyggnad. Mobilitetstjänster i form av bilpool och cykelpool för el- och lastcyklar är en självklar del av projektet så att de som flyttar in inte ska behöva egen bil utan kan gå, cykla och åka kommunalt. Dock finns busshållplatser endast i de södra delarna av området, varför kollektiva kommunikationer kan behöva byggas ut till följd av fortsatt bebyggelse i stadsutvecklingsområdet. Inom området finns naturvärden och skyddade arter, exempelvis fladdermöss, och det är därför bra att planförslaget delvis anpassats och att kompensationsåtgärder föreslås.

Det är positivt att bolaget planerar för ett brett utbud av lägenhetsstorlekar från ett till fem rum och kök, men fler större bostäder behöver byggas för att minska trångboddheten, så att alla kan bo kvar i Stockholm även när familjen växer. Vi vill därför understryka vikten av att noggrant undersöka möjligheter att skapa fler större lägenheter i projektet enligt behoven i närliggande områden.

Den planerade bebyggelsen är en del av konceptet Stockholmshus, som syftar till att bygga bostäder av god standard med pressade produktionskostnader. Det bör därför kraftigt understrykas att stadens ambition att hålla nere nyproduktionshyrorna avsevärt skulle underlättas om regeringen återinför ett statligt investeringsstöd som även är anpassat till storstädernas förutsättningar.

I övrigt hänvisar vi till stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder, dnr KS 2022/1114-1
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2022/1114-2
3. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder, dnr KS 2022/1114-3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi välkomnar tillskapandet av nya bostäder, något som är välbehövligt för att Stockholm Stad ska kunna nå sitt mål om 140 000 bostäder till 2030. Hyresrätter är en viktig boendeform, men för att kunna ha en stad som håller ihop ser vi behovet att det ska finnas fler valmöjligheter mellan att äga och hyra sin bostad eller andra alternativa upplåtelseformer. Vidare är vi skeptiskt inställda till subventioner som ett bostadspolitiskt instrument och vi menar att rimliga boendekostnader bättre kan

åstadkommas genom mer effektiva detaljplan- och bygglovsprocesser, fler aktörer ska ges byggrätter samt där det är möjligt låta dessa processer löpa parallellt.

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

Särskilt uttalande av borgarrådet Jan Jönsson (L) med hänvisning till Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Stockholm den 8 februari 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

AB Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet med att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att kommunfullmäktige ska godkänna ett inriktningsbeslut gällande bolagets nyproduktion av cirka 154 hyresbostäder inom del av fastigheten Bromsten 9:2 i Bromsten.

Projektet är beläget i Bromsten inom ett obebyggt markområde som gränsar till Ulvsundavägen i öster, Rissneskogen i norr och möter befintlig bebyggelse i Bromsten i väster och söder. Markområdet utgörs huvudsakligen av ängsmark med inslag av buskar och trädgångar och omges delvis av skogspartier. Stadsdelen Bromsten har till stora delar karaktären av ett småhusområde men övervägande delen av bostäderna återfinns inom flerbostadshus.

I översiktsplanen markeras området där Bromstensgluggen är belägen som ett stadsutvecklingsområde, som föreslås för blandad stadsbebyggelse. Vidare finns ett strategiskt samband mellan Bromsten och Rissne i Sundbybergs kommun, med potential att knyta samman stadsdelarna och stärka kopplingen till tunnelbanan i Rissne. Ulvsundavägen är utpekad som ett urbant stråk och utmed denna föreslås ett nytt regionalt cykelpendlingsstråk.

Projektet

I projektet föreslås att AB Svenska Bostäder uppför cirka 154 hyresbostäder inom del av fastigheten Bromsten 9:2 i Bromsten, till en total investeringsutgift om cirka 462 mkr.

Projektet är en del av konceptet Stockholmshusen. Bebyggelsen består av åtta lameller orienterade kring en något upphöjd gård, delvis sammankopplade via länkbyggnader. Hushöjderna trappar uppåt från fyra våningar i sydväst till sex våningar i nordöst.

Mot öster är kvarteret slutet för att skärma buller från Ulvsundavägen. Gården är delvis underbyggd med ett gemensamt garage och under de flesta husen finns källare med bland annat förrådsytor och cykelrum. Bostadsgården har en grön karaktär och innehåller ytor för lek, odling, platser för samvaro och planteringar med buskar och träd. Huvuddelen av gården planeras att underbyggas med ett garage med 72 parkeringsplatser. I projektet planeras också för bilpool och cykelpool för el- och lastcyklar.

Bebyggelsen anpassas för att möta befintlig bebyggelse. Gränserna mellan privata och offentliga rum ska vara tydliga och fönster placeras mot gatorna på en höjd som skapar trygghet. Kollektiva kommunikationer i form av pendeltåg och tunnelbana finns på mellan en och två kilometers avstånd i Spånga, Rinkeby och Rissne. Det finns busshållplatser i de södra delarna av Bromstensgluggen, och vid Rissne planeras en hållplats för tvärbanans tilltänkta utbyggnad.



Området bromstensgluggen är markerat med rött.



Ovan illustreras placeringen av AB Svenska Bostäders projekt. Övriga byggaktörer som fått markanvisning inom området är Sveafastigheter, Åke Sundvall, Bonava, Svenska Hem i Bromma och SISAB.



Situationsplan över Svenska Bostäders planerade åtta lameller orienterade kringgård.



Illustration av Svenska Bostäders kvarter sett från sydväst.

AB Svenska Bostäder planerar för en lägenhetsfördelning med ett brett utbud av lägenhetsstorlekar med en variation från ett till fem rum och kök, där cirka en tredjedel av bostäderna utgörs av tvårumslägenheter. Bolaget kommer dock att fortsätta utvärdera om fler stora lägenheter kan möjliggöras.

Tidplan

Genomförandebeslut planeras till årsskiftet 2025/2026. Byggstart beräknas tidigast kunna ske 2026, med inflyttning från år 2028.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 462 mnkr i kostnadsläge maj 2022 enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Ett riskpåslag motsvarande tio procent av entreprenadkostnaden finns medtaget i kalkylen.

Risker

Bolaget ser risker för ökade byggkostnader, vilket skulle kunna innebära att både produktionsmetoder och volymer behöver omprövas i projektet. Staden ska utföra en översiktlig utredning om sulfidberg. Om denna visar på risker ser bolaget att en kompletterande geundersökning och provtagning bör genomföras.

Bolaget ser också risker för förseningar som kan bero på överklaganden av närboende, vilket ska hanteras genom bolagets kommunikations- och informationsarbete. Vidare finns i projektet en risk för grundvatteninträngning under jord på grund av att grundvattnet ligger högt. Detta leder till ökade kostnader på grund av behovet av vattentät konstruktion, men det hanteras också genom att bolaget låter installera fler grundvattenrör.

Remissammanställning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 19 december 2022 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i Bromstensgluggen, med en investeringsutgift om 462 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i Bromstensgluggen, med en investeringsutgift om 462 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 20 december 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 bostads målet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter enligt konceptet Stockholmshus i västerort.

Området bedöms vara attraktivt och därför bör det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Det är också positivt att det byggs bostäder i Bromstensgluggen, för att utveckla området och komplettera det befintliga bostadsbeståndet i närområdet, samt stärka sambandet mellan Bromsten och Rissne. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är viktigt att AB Svenska Bostäder fortsätter att analysera om det kan ingå fler stora lägenheter i projektet. Därför uppmanas bolaget att noggrant undersöka de möjligheter som finns att tillskapa större lägenheter i projektet utifrån de behov som förekommer inom närliggande områden.

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.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att bolaget har en bevakning av utredningen om sulfidberg som genomförs av staden. Därutöver förutsätter stadsledningskontoret och koncernledningen att samtliga möjliga risker är väl utredda så att det finns ett tillräckligt riskpåslag och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa planeringen av projektet för att undvika negativa avvikelser inför kommande genomförandebeslut.