

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**

Dnr SSAB 2021/180  
Dnr KS 2021/1639

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08 – 508 293 23

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08 - 508 292 61

## **Inriktningsbeslut gällande AB Stockholms shems nyproduktion av bostäder vid Linta Gårdsväg, Bromma**

### **Förslag till beslut**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta 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.

B. 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.

### **Sammanfattning**

AB Stockholms shem 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 Stockholms hus och där 54 lägenheter planeras för uthyrning till SHIS Bostäder, som tillhandahåller stödboenden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till kommunfullmäktiges bostadsmål med ett värdefullt

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stadshusab.stockholm.se

tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i söderort. 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.

### **Bakgrund**

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Projektet för detta inriktningsbeslut är beläget inom detaljplaneområdet Riksby Linta Gårdsväg i Bromma. Stockholmshem erhöll 2019 en markanvisning om cirka 140 lägenheter för den aktuella platsen.

AB Stockholmshem har i december 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet vid Linta Gårdsväg som omfattar ca 155 lägenheter och en lokal, med en total investeringsutgift om 495 mnkr.

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

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

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

### **Projektet**

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

Projektet och dess gestaltning kommer att bidra till en omvandling av ett tidigare lågexploaterat industriområde i staden och betyder ett tillskott av nya bostäder i en blandning med verksamheter, kontor, grundskola, förskolor, idrott 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 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.

Bebyggelseförslaget för Stockholmshems kvarter består av två delar. Den västra delen av kvarteret utgörs av lameller om sex huskroppar och är planerade 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.

### Synpunkter och förslag

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 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 Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. 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.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2022-01-10
Krister Schultz, Vice VD	2022-01-10