

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2022/123 ärende 8
Dnr KS 2022/1114

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

Förslag till beslut

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

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

B. 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.

Sammanfattning

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.

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

AB Svenska Bostäder erhöll år 2014 en markanvisning för 150 lägenheter inom Bromstensgluggen. Mellan åren 2016-2020 pågick programarbete för Spångadalen inom vilket Bromstensgluggen ingick som ett delområde. Programarbetet avslutades i samband med att start-PM för Bromstensgluggen togs av stadsbyggnadsnämnden i december 2020.

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.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att projektet bidrar till stadens långsiktiga bostadsmål med ett värdefullt tillskott av hyresrätter 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.

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 Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

AB Svenska Bostäder erhöll år 2014 en markanvisning för 150 lägenheter inom Bromstensgluggen. Mellan åren 2016-2020 pågick programarbete för Spångadalen inom vilket Bromstensgluggen ingick som ett delområde. Programarbetet avslutades i samband med att start-PM för Bromstensgluggen togs av stadsbyggnadsnämnden i december 2020. AB Svenska Bostäder har sedan tidigare ett litet fastighetsbestånd i närområdet i Bromsten, samt ett större bestånd i Rinkeby.

AB Svenska Bostäder har i oktober 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut, att godkänna ett inriktningsbeslut gällande bolagets nyproduktion av cirka 154 hyresbostäder inom del av fastigheten Bromsten 9:2 i Bromsten, till en total investeringsutgift om cirka 462 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 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

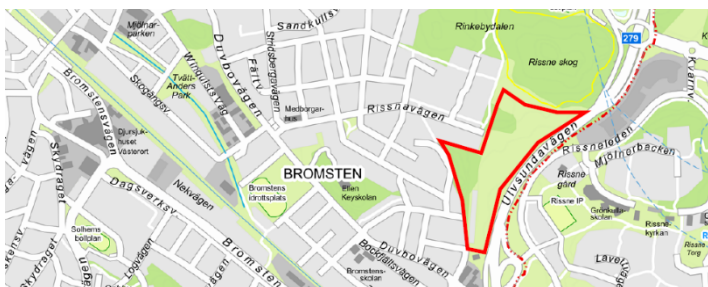
I projektet föreslås att AB Svenska Bostäder uppför cirka 154 hyresbostäder inom del av fastigheten Bromsten 9:2 i Bromsten, till en total investeringsutgift om cirka 462 mnkr.

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 kring gård.



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 geoundersökning 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.

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 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.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2022-12-07
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2022-12-06