

Handläggare: Johanna Ekblad
Telefon: 08-508 371 82
Projektledare: Ann Djupa
Telefon: 08-508 371 51

Till styrelsen

Inriktningsbeslut Garagevägen

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, (blivande fastighet Dekanen och Prefekten) till en total investeringsutgift om 350 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen avseende nyproduktion inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, till en total investeringsutgift om 350 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering.

Vällingby den 2 juni 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäders styrelse föreslås besluta om genomförande av nyproduktion av 50 st lägenheter och 1 garage med 12 p-platser i markplan på blivande fastighet Dekanen och 54 st studentlägenheter på blivande fastighet Prefekten med start av projektering.

På Garagevägen planerar Svenska Bostäder att uppföra två lamellhus i 6 våningar med totalt 104 lgh. Projektet är ett Stockholmshusprojekt och

ligger intill Svenska Bostäders befintliga bestånd längs Paternostervägen, och har närhet till goda kommunikationer och Hammarbyhöjdens centrum.

Inriktningen av nyproduktion beräknas till en total investeringsutgift om ca 308 mnkr inklusive moms i kostnadsläge februari 2025 och genererar ett positivt resultat. Den totala investeringsutgiften bedöms till ca 350 mnkr vid indexuppräknning räknat på 2,5 % per år fram till 2030 då slutredovisning planeras.

Bakgrund

Svenska Bostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2030. Projektet bidrar till stadens och bolagets mål genom att bidra till bostadsmålen och att åstadkomma goda boendemiljöer. Särskilda satsningar i projektet är mobilitetstjänster till den högsta nivån som speglar Svenska Bostäders ambition att uppmuntra och underlätta hållbart resande, samt uppförandet av ett antal stora lägenheter om 4-5 RoK.

Svenska Bostäder äger och förvaltar en stor del av de bostäder och lokaler som finns i Dalen och de närliggande stadsdelarna Björkhagen, Kärrtorp och Bagarmossen. Bolaget har en väl fungerande förvaltningsorganisation och stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproducerade bostäder.

Exploateringsnämnden har enligt beslut 2016-04-14 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra 80 st lägenheter enligt konceptet Stockholmshus inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 (blivande Dekanen och Prefekten). Detaljplan (Dp 2015-21058-54), vann laga kraft december 2018-09-12.

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med nya lägenheter samt att detaljplanen ska verka trygghetsskapande genom att gång- och cykelväg längs Garagevägen breddas och gatan omgestaltas. Förslaget är förenligt med Stockholms översiktsplan, Promenadstaden, antagen av kommunfullmäktiga 2010. Där ingår området i den centrala stadens utvidgning. En vägledning är att planera för en sammanhållen, tät och levande stadsmiljö i Stockholms närförorter.

Projektet är beläget 5 kilometer söder om Stockholm city, inom några minuters gångavstånd till tunnelbanestationerna Blåsut, Skärmarbrink och Hammarbyhöjden och flera olika busslinjer. Se Bild 1.



Bild 1. Garagevägen med närhet till Hammarbyhöjdens centrum, tunnelbana, skolor och grönområden.

Inriktningen under planprocessen var att parkering skulle lösas genom parkeringsköp på SL:s depåområde på andra sidan gatan, Hammarbydepån, där Stockholm Parkering skulle bygga ett parkeringsdäck. Detaljplanen vann laga kraft 2018. Ett par år senare beslutades att det inte längre var möjligt att genomföra parkeringsköp inom SL:s depåområde. På grund av tekniska svårigheter och liten tomt som huvudsakligen består av berg är det svårt att lösa parkeringsfrågan inom kvartersmark.

Bolaget har jobbat med att förbättra projektet bland annat genom att öka yteffektiviteten och minska produktionskostnaderna; projektet utvecklades från 5 till 6 våningar, den långa lamellen gick från att ha 3 trapphus till 2, trapphus och korridor minskade generellt i storlek till förmån för mer bostadsyta, konstruktionen förenklades t.ex. genom att inte spränga ner under marknivå och garage placerades i gatunivå, och stomväggar gjordes raka. Denna utveckling och mer bostadsyta innebar ett bättre resultat i värderingskalkylen.

Bolaget har låtit ta fram en marknadsanalys för studentbostäder i Hammarbyhöjden. Analysen visar dels att de studentbostäder som har producerats de senaste åren har varit främst små bostäder mindre än 35 kvm. En satsning i detta projekt har förutom små yteffektiva 1 Rok varit att bygga en del större studentbostäder om 2 och 3 RoK då bolaget bedömer att det finns en sund efterfrågan av just det. Analysen visar dels att läget är attraktivt för större studentbostäder och att 2 och 3 Rok är eftertraktade

av två målgrupper, dels sammanboende hushåll eller studenter som kan tänka sig dela bostad med någon annan genom ett så kallat "kompis-kontrakt". Bolaget ser också efterfrågan av yteffektiva 2 och 3 RoK då det dels ger möjlighet till delat boende för studerande och möjliggör en lägre boendekostnad.

Bolaget har låtit genomföra en marknadsanalys för studentbostadsmarknaden i Hammarbyhöjden. Marknadsanalysen återfinns i Bilaga 2.

Exploateringskontoret kommer ta fram ett förnyat markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering till bolaget. När avtalen har tecknats parterna emellan tar staden upp dem i ett och samma ärende med ett reviderat genomförandebeslut till exploateringsnämnden. Därefter kommer bolaget ansöka om lantmäteriförrättning. Detta inriktningsbeslut är en förutsättning för bolaget att kunna gå vidare och teckna överenskommelse om exploatering med staden.

Bolaget har låtit göra en NVI, naturvärdesinventering. En del av området som är tänkt för byggnation klassas som ett område med högt naturvärde (klass 2), främst på grund av två äldre tallar. Tallarna har den högsta skyddsklassningen, särskilt skyddsvärda träd, och en av tallarna berörs direkt av byggnationen.

Då projektet är ett Stockholmshusprojekt byggs det efter de höga krav som staden ställer på nyproducerade hus. Husen byggs med ambition att certifieras enligt Miljöbyggnad silver på byggnadsnivå och kommer att ha solceller på taken. Klimatsmarta tjänster som bland annat bilpool och cykelpool kommer erbjudas de boende.

Ärendet

Detta ärende syftar till ett inriktningsbeslut avseende nyproduktion. Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen.

Projektets utformning



Bild 2. Bilden visar de två nya lamellhusen längs med Garagevägen, dock har förslaget idag 6 våningar och överensstämmer ej med bilden.

Projektet omfattar 104 lägenheter fördelat på två lamellhus i sex våningar längs med Garagevägen, se bild 2. Respektive hus består av två trapphus med två huvudentréer mot gata. Det södra huset har ett indrag i fasadliv för möjliggörande av grön förgårdsmark. Byggnaderna kommer att putsas i ljusa kulörer och taket är utformat som symmetrisk sadeltak med papp och solceller.

Husen ska uppfylla gestaltningen enligt konceptet Stockholmshus. Stockholmshusen kännetecknas av att vara välritade hus med stor omsorg om detaljer och ska gestaltas i samklang med den omkringliggande bebyggelsen. Ett gestaltungsprogram ger riktlinjer för hur husen ska se ut utvändigt. Karaktäristiska kännetecken är till exempel de välkomnande, träklädda entréerna med sittbänk, fönsteromfattningar med relief i putsen och dörrhandtag som utformats av konstnärer. De två husen har som alla Stockholmshus en markerad bottenvåning med en avgränsande skuggfris.

Platsen har bitvis stora höjdskillnader vilket hanteras genom en hög första sockelvåning gestaltas. Bottenplanen på lamellhusen består av en stor del mörk yta i bakkant mot berget och föreslås i det norra huset innehålla huvuddelen garage samt cykelrum, miljörum och teknikrum och en liten

lägenhet mot gata. Det korta lamellhusets norra del består av cykelrum, miljörum och teknikrum medan den södra delen är genomgående och föreslås innehålla lägenheter i bottenvåningen. Ambitionen är att befintliga höjdskillnader även efter genomförandet ska vara tydliga och oförändrad. Marken ska återfyllas naturligt och ansluta till bebyggelsen.

En grön förgårdsmark på ca 1 meter planeras framför det norra lamellhuset. Saxningen av det södra huset möjliggör en grön förgårdsmark på ca 3 meter. Norr och söder om lamellhusen placeras två öppna dagvattenlösningar med grönska i form av nedsänkta växtbäddar.

På baksidan av det södra lamellhuset skapas en gemensam gård för samvaro och umgänge för de boende i de två husen. Här föreslås en större och en mindre uteplats i form av trädäck i varierande storlek samt enklare lek i anslutning till naturmark. Gården nås genom husets bakre entré och direkt från Paternostervägen. De gemensamma ytorna anpassas varsamt till den omkringliggande naturmarken. Gården nås genom husets bakre entré och direkt från Paternostervägen.

Trafikbullernivån från Garagevägen vid fasad blir ca 65 dB(A) (ekvivalentnivån) och för industribuller lägre än 45 dB(A). Detta innebär bland annat att projektets små enkelsidiga lägenheter byggs mindre än 35 kvm och att minst hälften av boningsrummen för de större lägenheterna ska vändas mot tyst sida. Den gemensamma uteplatsen kommer uppfylla ljudkraven på högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå, med hjälp av ett tak med ljudabsorbenter. Byggnaderna kommer att projekteras för att uppnå ljudklass B.

Dagvatten fördröjs och renas i infiltrationsytor norr och söder om lamellhusen genom nedsänkta växtbäddar. För att hantera påträngande regnvatten från omgivande naturmark efter skyfall föreslås ett avskärande dike.

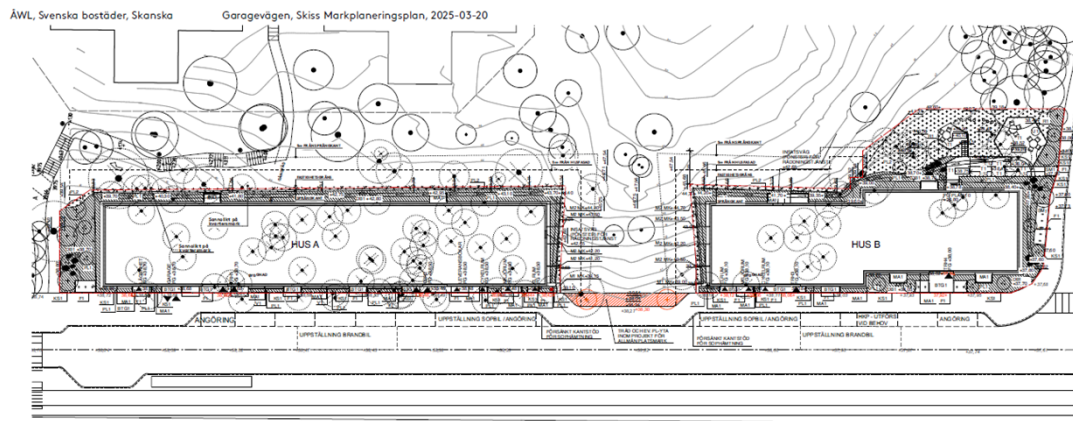


Bild 3. Markplaneringsplan som visar båda husen.

Fastigheten består idag av naturmark som utgörs av en variationsrik blandskog med inslag av gamla tallar och ekar, en större berghäll i norra delen och en planare gräsyta i södra. I anslutning till gräsytan finns några större ekar. Gräsytan utgörs till stor del av sand och lera, berget består av gnejs av sedimentärt ursprung.

Lamellhusen har placerats så att den karaktärsfulla berghällen träder fram mellan husen och naturmark värnas. Bebyggelseförslaget ansluter till befintlig bebyggelsestruktur med lamell och punkthusbebyggelse med natur nära inpå samt enkla volymer med omsorgsfullt arbetade fasader. Bebyggelsens placering och typologi har valts för att värna kultur - och naturvärden. Bebyggelsen har placerats nära befintlig gata och kvartersmarken begränsats för att bevara en grön krans av natur runt Hammarbyhöjden.

Staden ska bygga om Garagevägen för att möjliggöra en breddning av gångbanan på den östra sidan och trädplantering på den västra sidan. Ombyggnad av gatan och den nya bebyggelsen ska bidra till att den storskaliga miljön vid Hammarbydepån på andra sidan gatan mildras och tryggheten ökar längs med Garagevägen.

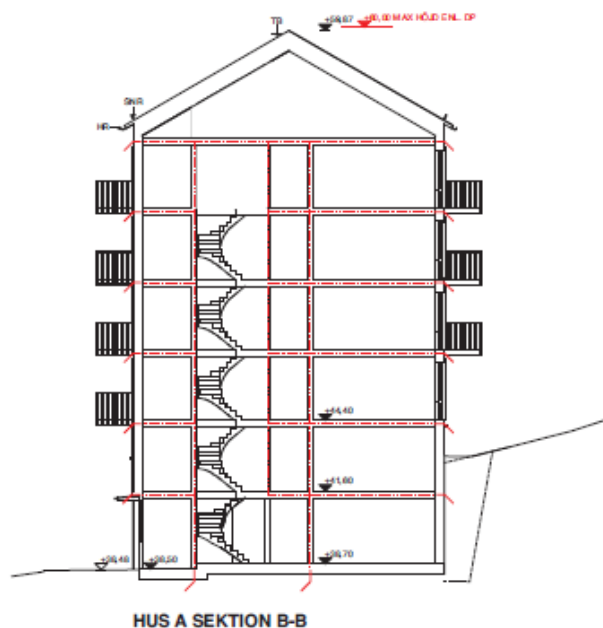


Bild 4. Sektion av det norra huset, hus A

Sockelvåningen på lamellhusen är till stor del enkelsidig och föreslås innehålla mestadels bostadskomplement så som cykelrum och teknikutrymmen. Det korta lamellhusets södra del är genomgående och föreslås innehålla några lägenheter i bottenvåningen.

Lägenhetsfördelning

Lägenhetsfördeln. tot:		Hus A (vanliga lgh)	Hus B (std.lgh)	Procent tot. boa
1 RoK: 41 st (39%)	1 RoK: 22	1 RoK: 19	1 RoK: 23%	
2 RoK: 19 st (18%)	2 RoK: 2	2 RoK: 17	2 RoK: 16%	
3 RoK: 27 st (26%)	3 RoK: 9	3 RoK: 18	3 RoK: 29%	
4 RoK: 8 st (8%)	4 RoK: 8	4 RoK: 0	4 RoK: 13%	
5 RoK: 9 st (9%)	5 RoK: 9	5 RoK: 0	5 RoK: 18%	



HUS A, PLAN 12

Bild 5. Ett normalplan i det norra huset, hus A.

Lägenhetsfördelningen på ett normalplan i hus A ser ut enligt bild 5 ovan:
5 Rok i blått på gavlarna, 4 Rok i brunt i mitten av huset, 1 Rok i gult ut mot gatan, och 3 Rok i rosa mot baksidan.



HUS B, PLAN 12

Bild 6. Ett normalplan i det södra huset, hus B.

Lägenhetsfördelningen på ett normalplan i hus B ser ut enligt bild 6 ovan:
1 Rok i gult ut mot gatan, 3 Rok i rosa mot baksidan och på gavlarna, 2 Rok i grönt i mitten av huset.

I området finns flera förskolor t.ex. strax söder om projektet finns två förskolor vid namn Tellusbarn och Förskolan Fyren samt norr om fastigheterna finns Förskolan Hammarbybacken. På Paternostervägen precis sydost om projektet finns grundskolan Hammarbyskolan Södra. Inga förskolor kommer att produceras i detta projekt.

Parkering och mobilitet

Staden ger möjlighet att sänka bilparkeringstalet genom att implementera olika mobilitetsåtgärder. I dokumentet Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkering (beslutad i KF 2015-10-19) identifieras tre åtgärdsnivåer för detta, varav Svenska Bostäder har tagit fram ett mobilitetspaket motsvarande den högsta nivån. Mobilitet är en särskild satsning i projektet och vid tillämpning av gröna p-tal på ambitiös nivå medges en sänkning av bilparkeringstalet med 25 %.

Det lägesbaserade parkeringstalet har satts till 0,45 platser per lägenhet vilket motiveras av det goda service- och kollektivtrafikläget och ett avstånd till Stockholm city på endast ca 5km.

Ett garage i markplan med 12 parkeringsplatser varav en parkeringsplats för rörelsehindrade planeras att byggas i det norra huset, hus A. Parkeringsplatserna förbereds med laddstolpar. En ytterligare parkeringsplats för rörelsehindrade anordnas vid behov på Garagevägen utanför hus B. Utöver det planeras det för 4 nya markparkeringsplatser i Svenska Bostäders befintliga bestånd längs med Paternostervägen.

De mobilitetslösningar som föreslås i projektet är:

- Cykelparkering av god standard, attraktivt, tryggt och lätt nåbara cykelrum i markplan i båda husen
- Förbättrade cykelfaciliteter med fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum, cykelmek d.v.s. reparations- och tvättrum, ladduttag för elcykel)
- Cykelpool med bl.a. lastcykel, elcykel.
- Informationspaket som alla boende får vid inflyttning där nya resmöjligheter redovisas med fokus på gång, cykel, kollektivtrafik.
- Bilpool, tillgång till dedikerad plats för bilpool i området
- Subventionerat SL kort, ett kort till varje lägenhet
- Erbjudande om resecoach vid inflyttning
- Leveransskåp i leveransrum som lätt nås från gatan

Projektet uppfyller cykeltalet som är satt till 3,0 platser per 100 kvadratmeter BTA. Totalt redovisas 255 cykelplatser inomhus och 26 utomhus vid entréer, vilket motsvarar ett cykeltal på 3,4 cyklar/100 kvm BTA. Båda husen har bland annat cykelparkering på entréplanet med tillträde direkt från gatan.

Platsens och projektets utmaningar

Parkering. Projektet har haft en utdragen process att nå en lämplig lösning för parkering. Med föreslagen hantering av behov och parkeringsytor är förhoppningen att frågan är löst.

Bergsprängning. Omfattande bergsprängning behövs och då fastigheten är mycket liten och ligger mellan en väg och naturmark är det en utmaning som entreprenören behöver hantera.

Projektspecifika mål

Projektet bidrar till Svenska Bostäders mål om byggstarter för året. Projektet ligger i linje med Svenska Bostäders övergripande mål: (1) Vårt

erbjudande möter kundernas behov. (2) Våra bostadsområden är socialt hållbara. (3) Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara. (4) Vår ekonomi är långsiktigt hållbar.

Följande projektspecifika mål har definierats för projektet:

- Klimat:
 - Nybyggnadsprojektet släpper ut max 220 kg CO₂e/BTA
- Energi:
 - Energiklass B
- Kundnöjdhet:
 - Nyproduktionsindex: 84%
 - Trygghetsindex: 84%
- Kvalitet:
 - Noll fel vid inflyttning
 - Kompletta överlämning till förvaltning

Hållbarhetsaspekter

Mobilitet

För att möjliggöra ett sunt projekt och uppfylla klimatkraven med ett lägre klimatavtryck samt lägre projektkostnad har projektet en särskild satsning på mobilitetslösningar till den högsta nivån med bland annat cykelpool, bilpool, subventionerat SL kort, förbättrade cykelfaciliteter etc. Nivån speglar Svenska Bostäders ambition att uppmuntra och underlätta hållbart resande och minska klimatpåverkan.

Ekologisk hållbarhet

Miljöbyggnad

Projektet byggs med ambition att certifieras enligt Miljöbyggnad silver på byggnadsnivå. Projektet ska också följa Stockholms stads hållbarhetskrav för nyproduktion som innefattar områdena Hållbar energianvändning, Miljöanpassade transporter, Hållbar mark- och vattenanvändning, Resurseffektiva kretslopp, Giftfritt Stockholm samt Sund inomhusmiljö.

Energi

Projektet ska uppfylla Stockholm stads Exploateringskontors "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", version 3.0 2024-09-30. Kravet avseende energi vid markanvisning är anpassat till Boverkets Byggregler (BBR) och kan, om så önskas, ersätta tidigare krav som beräknades enligt en formel som inte föreskrivs i BBR, det s k 55-

kravet. Exempel på stadens hållbarhetskrav är att energianvändningen ska vara 25 % lägre än nybyggnadskravet i BBR 25, vilket motsvarar Energiklass B. Dessutom ska den högsta genomsnittliga värmegenomgångskoefficienten (U_m) vara 0,35 W/m² K för bostäder och 0,45 W/m² K för lokaler.

Inför bygglov och slutbesked ska beräkningar göras enligt projekterat respektive verkligt utförande. Efter två år ska en uppmätt energianvändning redovisas. Detta ställer krav på energieffektivt utförande, en genomtänkt mätplan i tidigt skede och smart fastighetsautomation. Individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD) kommer att införas. Solceller kommer installeras på taken för att öka bolagets produktion av förnybar energi. Beroende på behovet för att klara energikravet och t ex solvärmelast kan ytterligare energibesparande lösningar tillkomma.

Klimatutsläpp

Byggnaderna ska ej ge upphov till högre klimatutsläpp än 220 kg CO₂e/BTA. Upphandlingen ställer krav på entreprenören att utföra klimatberäkningar i olika skeden av projektet. Svenska Bostäder tillsammans med entreprenören följer upp och kommer göra aktiva val för att minska utsläppen genom exempelvis se över klimatanpassad betong etc.

Giftfria material

Byggvarubedömningen kommer att användas i projektet för att kvalitetssäkra vilka material och varor som byggs in i huset. Byggprodukter ska kontrolleras och styras mot giftfria material med hjälp av Byggvarubedömningen.

Avfall

I entreprenaden ställs det krav på avfallshantering, källsortering. Bolaget har ett målvärde i stadens avfallsplan och år 2025 är målvärdet på 40 kg byggavfall per BTA. Preliminärt år 2028, vid förväntad byggstart, kommer målvärdet ligga på 25 kg byggavfall per BTA.

I båda husen byggs miljörum för källsortering för att kunna hantera återvinning enligt Svenska Bostäders riktlinjer. I lägenheterna skall det möjliggöras plats för matavfallsinsamling och källsortering i köken.

Biologisk mångfald

Svenska Bostäders gårdar är en del av stadens grönstruktur. En förgårdsmark kommer att planteras med ett differentierat växtmaterial så som buskar och perenner där val kommer göras med stor hänsyn till ståndort och pollinerande insekter. På den gemensamma gården på baksidan av det södra huset kommer plantering av inhemska arter samt biotopförbättrande åtgärder exempelvis faunadepåer, mulm- och fågelholkar prioriteras vilket kommer att bidra till ökad biologisk mångfald.

Bebyggelsens placering och typologi har valts för att värna platsens naturvärden genom att båda husen har placerats nära befintlig gata, och kvartersmarken har begränsats med anledning av att bevara naturen runt omkring. En karaktärsfull berghäll träder fram mellan husen och naturmiljön på platsen utgörs av en variationsrik blandskog med inslag av gamla tallar och ekar samt halvöppen hällmark. Norr och söder om lamellhusen placeras två öppna dagvattenlösningar försedda med grönska i form av nedsänkta växtbäddar.

Klimatrisker

Projektet ska genomföras så att risk för övertemperaturer i lägenheter i samband med värmebölja minimeras. Solvärmelastberäkningar kommer utföras och det innebär t.ex. att lösningar för solavskärmning tas fram under detaljprojektering.

En skyfallsutredning har gjorts daterad 2020-07-01 som visar hanteringen av påtryckande regnvatten även vid händelse av skyfall. Utrymmet från fasadliv till fastighetsgräns är väldigt begränsat och förutsättningarna medger inte möjlighet att skapa marklutning ut från husets närmsta 3 meter varmed ett avskärande dike behöver anläggas med hänsyn till markavvattnings. Hela dikessträckan ska ha ett fall. För att inte belasta husgrunddräneringen med infiltrerat dagvatten kan ett tätskikt komma att behöva förläggas under växtetableringsskikt. Om höjdsättningen av den ändrade gångvägen på stadens mark vid det norra lamellhuset medför risk för att skyfall kan trycka in mot fastigheten kommer en frånstyrande åtgärd skapas, t.ex. genom höjdsättning mark eller låg mur.

Social hållbarhet

Projektet ska bidra till att skapa en trygg och säker miljö för boende och förbipasserande då social hållbarhet även handlar om trygghetsaspekter i

Hammarbyhöjden. Lägenhetsfördelningen kompletterar det befintliga beståndet i området med varierade lägenhetsstorlekar på 1-5 RoK avseende de vanliga lägenheterna och 1-3 RoK avseende studentlägenheterna. Hyresnivån ska vara rimlig i förhållande till motsvarande nyproduktion i närområdet. Dels planeras det för ett antal stora lägenheter om 4-5 Rok som varit önskemål från staden, samt i det södra studentbostadshuset byggs det förutom 1 Rok även större, yteffektiva lägenheter om 2-3 RoK som varit önskemål från distriktet då det dels ger möjlighet till delat boende för studerande i form av så kallade "kompis-kontrakt" och möjliggör en lägre boendekostnad.

Utemiljön kring och mellan husen är en förlängning av hyresgästernas hem. På den gemensamma gården kommer nya sittplatser att skapas för att främja gemensam samvaro och umgänge. Möjlighet till enklare lek kommer att finnas i direkt anslutning till omkringliggande naturmark.

Genom satsningen Rättvist Byggande arbetar bolaget för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.

Stockholmshusen ger rationella förutsättningar

Sänkta projektkostnader är viktigt både för att möjliggöra fler bostäder till rimligt pris och för att möjliggöra innovation inom hållbarhet. För att hålla produktionskostnaderna nere byggs det inte några förråd eller allmän tvättstuga i souterräng våning/källarvåning. Alla lägenheter förses istället med tvättmaskin och torktumlare och har förrådsutrymmen i lägenheterna. Det minskar kostnaderna och bidrar till att en större andel av huset kan användas för lägenheter. Ett prioriterat fokus generellt hos bolaget är att minska variationerna i projektdesign det vill säga att jobba med upprepning samt att höja industrialiseringsgraden i leverantörskedjan. Genom Stockholmshusprojekt kan detta arbete systematiseras. För bolaget är fortsatt utveckling av Stockholmshus en bärande del i arbetet med klimatsmart byggande. Målet med detta projekt, liksom Stockholmshusen generellt, är att minska kostnaderna genom att upprepa gestaltningen och bygga seriellt.

Tidplan

Detaljplan har erhållits och vann laga kraft 2018-09-12.

Inriktningsbeslut 2025

Exploateringsavtal preliminärt hösten 2025

Fastighetsbildning preliminärt 2026

Bygglov preliminärt 2026

Genomförandebeslut preliminärt 2027

Produktionsstart (gjuten platta) kan preliminärt ske omkring 2028-01-01.

Inflyttning kan tidigast ske omkring vintern 2029.

Ekonomi

investeringsutgiften bedöms till ca 308 mkr kostnadsläge februari 2025. Kalkylen visar att positivt resultat uppnås med aktuellt marknadsmässigt avkastningskrav. Bolaget har även gjort en extern värdering av projektet som stärker bilden av projektets ekonomi.

Den totala investeringsutgiften bedöms till ca 350 mkr vid indexuppräkningsräkning räknat på 2,5 % per år till år 2030 då slutredovisning planeras. Då projektet planeras att byggas först om flera år bör kalkylen ses som en ram för projektets fortsatta utformning. Hittills är cirka 4 mkr upparbetat i projektet som avser planarbeten, programhandling, bygglov och intern tid för projektledning.

Hyresnivån är beräknad utifrån en presumtionshyra i 2025 års nivå.

Mer information om ekonomi finns i bilaga 1 Kalkylinformation. (Sekretess)

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete fyra gånger per år.

Tertialprognos upprättas två gånger per år till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

Genomförandebeslut ska upprättas och beslutas av styrelsen och eventuellt koncernstyrelsen samt Kommunfullmäktige innan projektet genomförs.

En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt. I slutredovisningen redovisas även resultatet på hållbarhetsaspekter och övriga mål.

Risk

En riskanalys har tagits fram inom ramen för projektet i samverkan med entreprenören. De högst värderade riskerna redovisas nedan:

Priserna i byggmarknaden är fortsatt höga men bedöms ha stabiliserats. Bolagets projektkalkyl baseras på entreprenadkostnad från upphandlad entreprenör. Dialog finns med entreprenör om risker i projektets genomförande. En bedömning av kommande prisutveckling under genomförandet finns med i kalkyl men kommer bevakas under projektets fortsatta utformning.

Vakansrisk vid uthyrning

Vid bostadsuthyrning finns en risk för vakanser. Hyresnivåer och olika boendeformer kan föranleda en större risk. I normalfallet ser bolaget inga strukturella vakanser men viss omflyttningssvakans har beaktats i den ekonomiska värderingen av projektet. För studentbostäder har bolaget utrett frågan med en detaljerad studie för närområdet och det finns en insikt om god efterfrågan för boendeformen. För mer information om marknadsanalys för studentbostäder i Hammarbyhöjden, se bilaga 2. Bolaget har som extra försiktighet tagit höjd för högre omflyttningssvakans utöver den nivå som framgår av en extern förhandsvärdering av projektet.

Omfattande bergsprängning

Då fastigheten är liten och ligger mellan en väg och naturmark är sprängningsarbeten en utmaning. Utgångspunkten är att utföra traditionell försiktig sprängning under förutsättning att berget inte har för dålig kvalitet. Extra försiktighet behövs för att inte skada naturmark norr om fastigheten. Riskanalys för sprängningsarbeten inklusive besiktningar sker före och efter arbetena. Samtal kommer föras med SL angående eventuella vibrationskrav för depån. Extra kostnader har beaktats i kalkylen.

Markföroreningar

Det har i utredning som bolaget har låtit göra påträffats en mindre förekomst av förorenad mark som härrör från fyllnadsmassor. Kostnad för sanering har bolaget tagit höjd för i kalkylen.

Etablering och avställningsytor.

Fastigheten är liten och en arbetsplatsdispositionsplan behöver utformas av entreprenören i samband med produktionsplaneringen för att hantera den trånga arbetsplatsen. Projektet behöver ta ytor i anspråk på gata för produktionen. En trolig lösning är att halva gatan tas i anspråk under hela etableringstiden. Tillfälliga avspärningar av gatan kan behövas. Projektet kommer behöva utföra provisoriska vägar för att omdirigera gång och cykelväg på ett tryggt sätt. En realistisk arbetsplatsdispositionsplan utformas vid produktionsplaneringen. Extra kostnader har beaktats i kalkylen.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna sakkunniga och stödfunktioner. Entreprenör är upphandlad genom avrop från strategisk samverkan projekt Stockholmshusen, dnr 2015-8369. Svenska Bostäder genomför i samverkan med Entreprenören en totalentreprenad.

Kommunikation

Arbetet sker enligt Svenska Bostäders kommunikationsplan i nybyggnadsprojekt. Under byggtiden kommer kringboende fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten t.ex. genom utskick och avisering av informationsblad.

Bilagor

1. Kalkylinformation (sekreteess)
 2. Marknadsanalys studentbostäder Hammarbyhöjden (sekreteess)
-

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Stefan Patrik,Sandberg	2025-06-19