

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2025/112
Dnr KS 2025/864**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08-508 293 23**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
David Ulmér
Telefon: 08-508 229 464**Inriktningsbeslut gällande AB Svenska
Bostäders nyproduktion av lägenheter vid
Garagevägen inom del av fastigheten
Hammarbyhöjden 1:1, blivande fastigheter
Dekanen och Prefekten, Hammarbyhöjden****Förslag till beslut**

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

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder vid Garagevägen, inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, blivande fastigheter Dekanen och Prefekten, med en total investeringsutgift om 350 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande:

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder vid Garagevägen, inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, blivande fastigheter Dekanen och Prefekten, med en total investeringsutgift om 350 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I detta ärende föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar att godkänna inriktningen för AB Svenska Bostäders projekt att bygga nya hyreslägenheter vid Garagevägen i Hammarbyhöjden. Projektet omfattar nyproduktion av 104 hyreslägenheter. Lägenheterna är fördelade på två lamellhus i sex våningar längs Garagevägen, inom del av fastigheten

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

Hammarbyhöjden 1:1, blivande fastigheter Dekanen och Prefekten, utformade enligt konceptet Stockholmshus.

AB Svenska Bostäders styrelse har i juni 2025 beslutat om och hemställt ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut, att godkänna ett inriktningsbeslut gällande bolagets nyproduktion till en total investeringsutgift om cirka 350 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Bolaget har sedan arbetet med projektet påbörjades arbetat intensivt för att minska kostnader och öka yteffektiviteten, i syfte att nå lönsamhet. I ett nytt kostnadsläge har antalet våningar utökats från fem till sex och antalet trapphus har minskats ner. Projektet har omarbetats i flera omgångar för att hitta rätt lösning. Parkeringsfrågan har lösts genom ett garage i markplan och ett mobilitetspaket, vilket nu möjliggör att projektet kan gå vidare.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder inom Hammarbyhöjden, där AB Svenska Bostäder redan har ett fastighetsbestånd och en välfungerande förvaltningsorganisation. Projektet stärker bolagets närvaro i området och möjliggör synergier inom förvaltning och service. I enlighet med projektets kalkyl bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet är lönsamt och att direktavkastningen är marknadsmässig jämfört med andra liknande bostadsprojekt.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utveckling. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2035. AB Svenska Bostäder har en viktig roll för att uppnå detta mål.

AB Svenska Bostäder tilldelades 2016 en markanvisning av exploateringsnämnden för att bygga nya lägenheter vid Garagevägen på Hammarbyhöjden. Planarbetet inleddes också 2016. En komplettering i Hammarbyhöjden följer översiktsplanen och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om den centrala stadens utvidgning. Projektet anpassas till platsen. Bebyggelse längs med Garagevägen kan minska gatans storskalighet och skapa en mer stadsmässig miljö, samtidigt som det ökar tryggheten i området samt stärker den lokala handeln. Projektet utgör en del av det så kallade Stockholmshuskonceptet och ligger i direkt anslutning till AB Svenska Bostäders befintliga bestånd i området. Detaljplanen vann laga kraft i september 2018.

Bolaget har sedan arbetet med projektet påbörjades arbetat intensivt för att minska kostnader och öka yteffektiviteten, i syfte att nå lönsamhet. I ett nytt kostnadsläge har antalet våningar utökats från fem till sex och antalet trapphus har minskats ner. Projektet har omarbetats i flera omgångar för att hitta rätt lösning. Parkeringsfrågan har lösts genom ett garage i markplan och ett mobilitetspaket, vilket nu möjliggör att projektet kan gå vidare.

Projektet är en del av stadens ambition att förtäta i kollektivtrafikhöjda lägen och projektet är beläget med gångavstånd till flera tunnelbanestationer. Området ingår i den centrala stadens utvidgningsområde. Enligt översiktsplanens inriktning ska utvecklingen bidra till en tät, sammanhållen och levande stadsmiljö i närförorter med god kollektivtrafikförsörjning.

AB Svenska Bostäders styrelse har i juni 2025 beslutat om och hemställt ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut, att godkänna ett inriktningsbeslut gällande bolagets nyproduktion av cirka 104 hyresbostäder inom Garagevägen i Hammarbyhöjden, till en total investeringsutgift om cirka 350 mnkr. Investeringsutgiften inkluderar förväntad kostnadsutveckling.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

I detta ärende föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar att godkänna inriktningen för AB Svenska Bostäders projekt att bygga nya hyreslägenheter vid Garagevägen i Hammarbyhöjden. Projektet är beläget 5 kilometer söder om Stockholm city, inom några minuters gångavstånd till tunnelbanestationerna Blåsut, Skärmarbrink och Hammarbyhöjden och flera olika busslinjer.

Projektet

Projektet omfattar två lamellhus i sex våningar längs Garagevägen, inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, med blivande fastighetsbeteckningar Dekanen och Prefekten. Lamellhusen är utformade enligt konceptet Stockholmshus med tydlig gestaltning, sadeltak med solceller och fasader i ljusa kulörer. Båda husen får

träklädda entréer och en markerad sockelväning i enlighet med stadens krav på formmässig kvalitet. I det ena huset byggs ett garage i markplan med 12 parkeringsplatser. Samtliga platser förbereds för elbilsaddning. Utöver det planeras för fyra nya markparkeringsplatser i Svenska Bostäders befintliga bestånd längs med Paternostervägen.



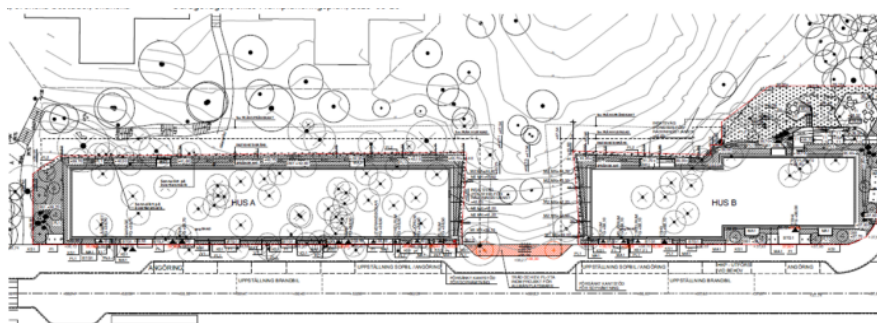
Röd cirkel markerar projektets lokalisering



Gestaltningssbild. Projektet har utökats till sex våningar och överensstämmer därför ej helt med bilden.

Bebyggelsen innehåller totalt 104 hyreslägenheter. Fördelningen är 50 vanliga lägenheter i hus A och 54 studentlägenheter i hus B. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan ett till fem rum och kök. Det planeras för flera större lägenheter i det norra huset, vilket bidrar till att komplettera bolagets befintliga bestånd. Studentbostäderna utformas med särskilt fokus på yteffektivitet och delbarhet, bland annat planeras större två- och trerumslägenheter för kompisboende. Totalt redovisas 255 cykelplatser inomhus och 26 utomhus vid entréer. Båda husen har cykelparkering på entréplanet med tillträde direkt från gatan. Det ingår också planering för ett mobilitetspaket med bilpool, cykelpool och särskilda informationsinsatser till

boende. Dessa åtgärder syftar till att främja hållbart resande och minska behovet av biläggande.



Markplaneringsplan som visar båda husen. Hus A till vänster som är den blivande fastigheten Dekanen och hus B till höger som är den blivande fastigheten Prefekten.

Bebyggelsen placeras nära befintlig gata för att bevara den omgivande naturmarken. Gården mellan husen anläggs som en gemensam vistelseyta och enklare lektytor, utformad för att ansluta till naturmarken och främja social samvaro.

Tidplan

En ny detaljplan har vunnit laga kraft. Ett genomförandebeslut planeras preliminärt till 2027, inför produktionsstart vid årsskiftet 2027/2028. Byggstart bedöms ske vid årsskiftet 2027/2028, med inflyttning vintern 2029.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften beräknas till 350 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling. I kostnadsläge februari 2025 motsvarar detta cirka 308 mnkr. Uppräkningen grundas på ett antaget index om 2,5 procent per år fram till planerad slutredovisning.

Kalkylen visar ett positivt resultat vid rådande marknadsförutsättningar. En extern värdering bekräftar projektets ekonomiska bärkraft. Hittills har cirka 4 mnkr upparbetats i form av planarbeten, programhandlingar och förberedelser. Bolaget bedömer att prisutvecklingen har stabiliserats, men kommer samtidigt att fortsatt bevaka utvecklingen för att anpassa projektets förutsättningar inför kommande genomförandebeslut.

Risker

Bolaget har i kalkylen beaktat särskilda kostnader för risker, bland annat för sprängningsarbeten, markförhållanden, vakans och etablering. Dessa har hanterats genom justerade kalkylförutsättningar och påslag för osäkerheter. Riskbedömningen

har för tillämpliga delar skett i samverkan med entreprenör och bygger på projektets nuvarande förutsättningar.

För studentbostäder har bolaget genomfört en marknadsanalys som visar god efterfrågan. Vakansrisken bedöms därmed som låg.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder inom Hammarbyhöjden, där AB Svenska Bostäder redan har ett fastighetsbestånd och en välfungerande förvaltningsorganisation. Projektet stärker bolagets närvaro i området och möjliggör synergier inom förvaltning och service.

Projektet är förenligt med Stockholms översiktsplan och ligger i den centrala stadens utvidgningsområde. Det kompletterar befintligt bestånd och bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål.

Bostadsutbudet får en god variation med både större familjelägenheter och mindre studentbostäder. Projektets ekonomi bedöms som rimlig och långsiktigt hållbar. Koncernledningen och stadsledningskontoret har följt AB Svenska Bostäders arbete med att vidta åtgärder för att nå lönsamhet i ett förändrat omvärldsläge och anser att ett gott arbete genomförts.

Den beräknade investeringsutgiften uppgår till 350 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling. I enlighet med projektets kalkyl bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet är lönsamt och att direktavkastningen är marknadsmässig jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den uppskattade hyresnivån bedöms också utifrån förutsättningarna som rimlig. Dock kan noteras att AB Svenska Bostäder bland annat lyfter fram att det finns vissa kostnads- och vakansrisker. Koncernledningen och stadsledningskontoret förutsätter att bolagets kalkylantaganden och beaktade risker är tillräckliga för att möta eventuella förändrade omvärldsförutsättningar.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att ett förändrat omvärldsläge, där avkastningskrav och räntor går ner, på sikt kan bidra till att förbättra lönsamheten i projektet för AB Svenska Bostäder. Ett rimligt antagande är också att fastighetsvärdet kommer att öka över tid. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för projektet.

tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för eventuella avvikelser som kan uppstå, för att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Svenska Bostäder
2. Kalkylinformation (SEKRETESS)
3. Marknadsanalys studentbostäder Hammarbyhöjden (SEKRETESS)
4. Protokollsutdrag, AB Svenska Bostäder

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2025-09-12
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-09-12