

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, blivande fastigheter Dekanen och Prefekten, Hammarbyhöjden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Deniz Butros

Sammanfattning av ärendet

I ärendet föreslås att kommunfullmäktige beslutar att godkänna inriktningen för AB Svenska Bostäders projekt att bygga nya hyresbostäder vid Garagevägen i Hammarbyhöjden. Projektet omfattar nyproduktion av 104 hyresbostäder. Bostäderna är fördelade på två lamellhus i sex våningar längs Garagevägen, inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, blivande fastigheter Dekanen och Prefekten, och de är utformade enligt konceptet Stockholmshus.

Projektet är en del av stadens ambition att förtäta i kollektivtrafikhöga 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.

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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Bostadsbristen är en allvarlig utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig. Alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det och därför ska fler hyresrätter byggas i hela staden. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med rimliga hyror är en av stadens viktigaste prioriteringar.

AB Svenska Bostäder föreslår ett projekt som innebär 104 nya hyreslägenheter i konceptet Stockholmshus. Fördelningen av lägenheterna är 50 vanliga hyresrätter och 54 studentlägenheter. Storleken på lägenheterna 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. Att det rör sig om Stockholmshus innebär att hyrorna kan hållas på en lägre nivå än vad som vore möjligt i annat fall. Detta samtidigt som det arkitektoniska uttrycket hålls på en hög nivå.

En komplettering i Hammarbyhöjden följer översiktsplanen och ligger väl i linje med stadens ambition om att förtäta i kollektivtrafiknära lägen. I det ena huset byggs ett garage i markplan med 12 parkeringsplatser. Samtliga platser förbereds för elbilsladdning. Totalt tillkommer 255 cykelplatser inomhus och 26 utomhus vid entréer. Båda husen har cykelparkering på entréplanet med tillträde direkt från gatan. Det ingår också ett mobilitetspaket med bilpool, cykelpool och särskilda informationsinsatser till boende. Solceller kommer att installeras på taken.

I enlighet med projektets kalkyl bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att projektet är lönsamt och att direktavkastningen är marknadsmässig jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Vi noterar att AB Svenska Bostäder lyfter fram att det finns vissa kostnads- och vakansrisker som har hanterats inom kalkylen. För studentbostäder har bolaget utrett frågan med en detaljerad studie för närområdet och konstaterat att det finns en god efterfrågan för boendeformen.

Vi uppmanar AB Svenska Bostäder till kostnadskontroll och att löpande utvärdera sina kalkyler för att säkerställa att de förblir marknadsmässigt motiverade. Bolaget uppmanas också att löpande rapportera kring projektet till bolagsstyrelsen.

I ett omvärldsläge där många byggaktörer har svårt att komma igång med nya projekt är vi glada över att stadens bostadsbolag arbetar hårt för att komma fram med projekt som tillför hyresrätter i Stockholm och samtidigt har väl genomarbetade kalkyler. Därför föreslår vi att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet som möjliggör nya hyresrätter i staden.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Svenska Bostäder, dnr KS 2025/864-1.1

2. Kalkylinformation (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2025/864-1.2
3. Marknadsanalys studentbostäder Hammarbyhöjden (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2025/864-1.3
4. Protokollsutdrag, AB Svenska Bostäder, dnr KS 2025/864-1.4

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande av borgarråden Christofer Fjellner och Andréa Hedin (båda M) enligt följande.

På fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 lämnade Exploateringsnämnden markanvisning 2016 och detaljplanen vann laga kraft 2018. Under de sju åren som förflutit fram till att detta inriktningsbeslut har många förutsättningar totalt förändrats. Dessa förutsättningar har alla ökat riskerna med att bygga hyreslägenheter och vi har under senaste åren sett ett paradigmskifte där risker för vakanser i nyproduktion är ett faktum. Det finns absolut en efterfrågan av hyresbostäder men betalningsviljan för bostäder med hyresnivåer som krävs för lönsamma projekt är sviktande.

Den sviktande betalningsviljan kanske gäller särskild för just studentbostäder då just studenter är en grupp hyresgäster med svag ekonomi. Drygt hälften av 20–29-åringar har en disponibel inkomst under 25 000 i månaden och för 2025 är studiemedlen 13 500 per månad (studiebidrag 4 100 och max lån 13 500). Med den antagna presumtionshyran skulle boendekostnaden stå för en större andel av inkomsten än vad många hyresgäster kan acceptera.

Det är framsynt att i kalkylen räkna med en högre vakans än den historiska schablonmässiga som man använt för bostäder. Det kan dock vara för optimistisk att tro att vakansrisken enbart är av omflyttningskaraktär. Man menar att det inte finns någon risk för strukturell vakans och hänvisar till den inköpta Marknadsanalysen från Evidens. Det är positivt att bolagen tar in extern experthjälp vid svåra investeringsbeslut men det är då viktigt att ta in hela analysen och även ta fasta på uttalade risker. Evidens pekar på att prognosen på befolkningstillväxt i Stockholmsområdet har kraftigt reviderats och att även befolkningsökningen av yngre (19–25 år) har minskat betydligt. Man visar också i sin enkätstudie att få av de svarande är villiga att betala de planerade hyrorna. Även om Evidens analys inte nämner vakansrisk, finns det mycket som talar för att vi kommer se en högre strukturell vakans i framtiden för hyresrätter och då speciellt för studentbostäder.

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

Stockholm den 22 oktober 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Därutöver anför följande:

Sverigedemokraterna har inte varit en del av beredningsarbetet då vi saknar politiska platser samt insikt i samtliga bolagen. Detta trots att vi är det näst största oppositionspartiet. Med anledning av detta avslår vi ärendet.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Johan Paccamonti (alla M) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

I ärendet 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.

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 kollektivtrafiknära 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.

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 sockelvåning 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 AB Svenska Bostäders befintliga bestånd längs med Paternostervägen.

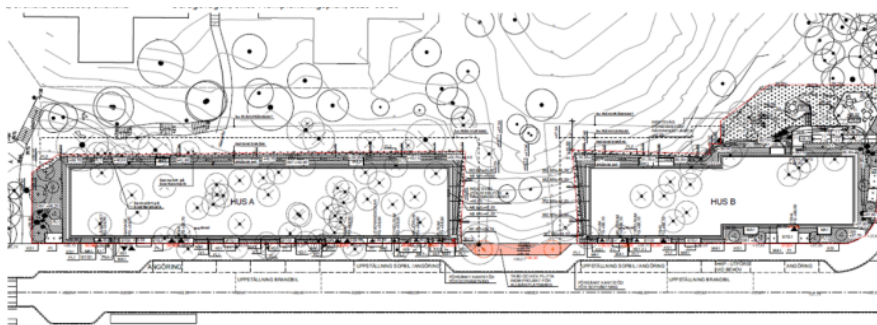


Röd cirkel markerar projektets lokalisering



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 tretrumslägenheter 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 bilägande.



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.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 22 september 2025 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå 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.

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.

Särskilt uttalande av Yvonne Fernell-Igelström m.fl. (M) samt suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD), se Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 25 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Koncernledningen och stadsledningskontoret 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 projektet med god beredskap för eventuella avvikelser som kan uppstå, för att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande av Yvonne Fernell-Igelström m.fl. (M) samt suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD)

På fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 lämnade Exploateringsnämnden markanvisning 2016 och detaljplanen vann laga kraft 2018. Under de sju åren som förflutit fram till att detta inriktningsbeslut har många förutsättningar totalt förändrats. Dessa förutsättningar har alla ökat riskerna med att bygga hyreslägenheter och vi har under senaste åren sett ett paradigmskifte där risker för vakanser i nyproduktion är ett faktum. Det finns absolut en efterfrågan av hyresbostäder men betalningsviljan för bostäder med hyresnivåer som krävs för lönsamma projekt är sviktande.

Den sviktande betalningsviljan kanske gäller särskild för just studentbostäder då just studenter är en grupp hyresgäster med svag ekonomi. Drygt hälften av 20–29-åringar har en disponibel inkomst under 25 000 i månaden och för 2025 är studiemedlen 13 500 per månad (studiebidrag 4 100 och max lån 13 500). Med den antagna presumtionshyran skulle boendekostnaden stå för en större andel av inkomsten än vad många hyresgäster kan acceptera.

Det är framsynt att i kalkylen räkna med en högre vakans än den historiska schablonmässiga som man använt för bostäder. Det kan dock vara för optimistisk att tro att vakansrisken enbart är av omflyttningskaraktär. Man menar att det inte finns någon risk för strukturell vakans och hänvisar till den inköpta Marknadsanalysen från Evidens. Det är positivt att bolagen tar in extern experthjälp vid svåra investeringsbeslut men det är då viktigt att ta in hela analysen och även ta fasta på uttalade risker. Evidens pekar på att prognosen på befolkningstillväxt i Stockholmsområdet har kraftigt reviderats och att även befolkningsökningen av yngre (19–25 år) har minskat betydligt. Man visar också i sin enkätstudie att få av de svarande är villiga att betala de planerade hyrorna. Även om Evidens analys inte nämner vakansrisk, finns det mycket som talar för att vi kommer se en högre strukturell vakans i framtiden för hyresrätter och då speciellt för studentbostäder.