

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng med en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

AB Svenska Bostäder föreslår, som ett led i arbetet med att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, en inriktning för ett projekt om att bygga nya hyreslägenheter i Bredäng i ett naturnära läge intill Mälaren. Projektet omfattar totalt nyproduktion av 175 hyreslägenheter samt en lokal fördelade på två punkthus och två lamellbyggnader, med tak som möjliggör både växtlighet och solceller.

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

AB Svenska Bostäder har i juni 2024 beslutat om och därefter hemställt hos Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktige att godkänna inriktningen för projektet, med en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Bostadsbristen är en allvarlig social 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 lägre hyror måste vara en av stadens viktigaste prioriteringar.

AB Svenska Bostäder föreslår ett projekt som innebär 175 nya hyreslägenheter och en lokal, fördelade på två punkthus och två lamellbyggnader. Taken ska möjliggöra både växtlighet och solceller. Många barnfamiljer bor i området och det finns en efterfrågan på lägenheter med fler rum. Samtidigt är de disponibla inkomsterna generellt sett låga. Bolaget arbetar därför aktivt för att ge plats för lägenheter med fler rum, men som samtidigt är yteffektiva.

Projektet i Bredäng är en del av Fokus Skärholmen och har haft ett särskilt fokus på social hållbarhet. Husen är utformade för att bidra till en levande gatumiljö och för att öka tryggheten. Huskropparna är placerade för att skapa attraktiva gårdar som kan användas av alla åldrar. Projektet hanterar tillkommande parkeringsbehov inom befintligt bestånd, vilket möjliggör att det kan byggas utan garage. De tillkommande lägenheterna utgör ett bra komplement till bolagets befintliga förvaltningsorganisation i området.

Den beräknade investeringsutgiften uppgår till 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling. I detta ingår riskreserver både för förändrade kostnader och för en marginal i tidsplanen. Bolaget lyfter fram att det finns en viss vakansrisk och att kostnadsfokus är prioriterat för att möjliggöra så låga hyror som möjligt. Bolaget är medvetet om riskerna och arbetar aktivt för att minimera dem. Detta genom bland annat kostnadseffektivitet, kommunikation och genom att vara lyhört angående den lokala efterfrågan.

Vi ser också att ett förändrat omvärldsläge, där avkastningskrav och räntor går ner, på sikt kan bidra till att förbättra lönsamheten i projektet. Därför föreslår vi att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet som möjliggör 175 nya hyresrätter i staden.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Svenska Bostäder, dnr KS 2024/729-1.1
2. Ekonomi (SEKRETESS enligt 19 kap. 1§ offentlighets- och sekretesslagen), dnr KS 2024/729-1.2
3. Protokollsutdrag, AB Svenska Bostäder, dnr KS 2024/729-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation av borgarråden Dennis Wedin och Andrea Hedin (båda M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att i huvudsak godkänna förslaget till beslut.
2. Att ett förslag till genomförandebeslut enbart framläggs under förutsättning att det kan uppvisa en robust projektekonomi, med positivt resultat och rimlig avkastning.
3. Att en eventuell framtida omprövning av projektet inte utesluter möjligheten av avbryta projektet eller sälja det på marknaden.
4. Att därutöver anföra

För bolag som finansierar nyproduktion med lånade pengar, blir ränteantagandet viktigt. Parametrarna räntekostnader, vakanser och direktavkastningar innebär stora osäkerheter i projektet och tyvärr finns det en risk att nedsidan är mycket större än uppsidan. Då den presenterade lönsamheten i projektet är svag kan den snabbt komma att utraderas om någon parameter skulle ändras.

Sedan vi i juni 2022 beslutade om en precisering av markanvisningen till bolaget har såväl omvärldsläget som konjunkturen försämrats betydligt och byggkostnaderna skjutit i höjden. Riskerna som framställs i ärendet är dessutom många och av omfattande karaktär. Bolaget anger just ekonomin som den högst värderade risken och att det krävs ett aktivt arbete för att bibehålla rationalitet. Vi ser i det sammanhanget positivt på bolagets ansats om att projektets förutsättning kan komma att behöva omprövas. Vi anser att bolaget, vid en sådan omprövning, även behöver pröva möjligheten att antingen avbryta projektet eller sälja projektet till en extern aktör. Bredäng skulle vara betjänt av en ökad andel bostadsrätter, varför en sådan inriktning hade varit att föredra, i händelse av att scenariot som anges i ärendet skulle inträffa.

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

Stockholm den 2 oktober 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) och Jan Jönsson (L) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna är inte representerade i bolagsstyrelserna och har därmed inte haft insikt eller möjlighet att påverka projektet. Vi kan inte ta ansvar för sånt som är utanför vår kontroll eller insyn och därför väljer vi att avslå beslutet.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

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 2010-2035.

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

AB Svenska Bostäder tilldelades 2016 rollen som en av två ankarbygggherrar inom ett större detaljplaneprojekt utmed Ålgrytevägen i Bredäng. Projektet är en del av Fokus Skärholmen, som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, och har haft ett särskilt fokus på social hållbarhet.

Markanvisningen innehöll cirka 150 lägenheter i ospecificerat läge inom detaljplanen, som sammanlagt väntades omfatta 800-1200 bostäder. Rollen som ankarbygggherre innebar att säkerställa det allmänna byggherreintresset samt detaljplanens framdrift fram till detaljplanesamråd. I en kompletterande markanvisning juni 2022 preciserades vilken del som skulle tillfalla AB Svenska Bostäder. Inför granskning har ytterligare två byggherrar anvisats mark. Totalt omfattar planförslaget nu cirka 890 bostäder.

AB Svenska Bostäder har i juni 2024 beslutat om och därefter hemställt hos Stockholms Stadshus ABoch kommunfullmäktige att godkänna inriktningen för projektet, med total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.

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

Projektet

I projektet ska AB Svenska Bostäder bygga bostäder i utkanten av Bredäng. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 175 hyreslägenheter samt en lokal.

Storleksfördelningen på hyreslägenheterna är 35 enrumslägenheter, 56 tvårumslägenheter, 61 trerumslägenheter och 23 lägenheter med fyra rum och kök.

Bebyggelsen består av två punkthus om sex våningar och två lamellbyggnader om fem våningar varav en har en lägre volym i tre våningar i vinkel. Inom kvarteret ryms en större, gemensam gård. Samtliga byggnader har en tegelsockelvåning, ovan det har lamellhusen träfasad och punkthusen puts. Vidare är taken utformade som pulpettak, med en lutning som möjliggör placering av solceller, inom det större kvarteret. De två punkthusen öster om Ålgrytevägen planeras med tak med växtlighet och minimal lutning.

Projektet hanterar tillkommande parkeringsbehov inom befintligt bestånd, vilket möjliggör att det kan byggas utan garage. Projektet har också strävat efter att höja byggnadsvolymen, samt ett fokus på att säkerställa möjlighet till modulbaserad produktion och återupprepning inom projektet.



Bild 1: Vision av projektets utformning från korsningen Ålgrytevägen/Stora Sällskapet väg



Bild 2: Projektets lokalisering inom röd streckad linje. Bredäng camping syns till vänster i bilden. Vägarna som korsas är Ålgrytevägen och Stora Sällskapet väg.

I korsningen Ålgrytevägen/Stora Sällskapet väg planeras för en lokal. I övriga delar av bottenvåningen mot Ålgrytevägen planeras för gemensamma ytor så som cykelrum, miljörum och tvättstuga. Utformningen ska bidra till en levande gatumiljö och öka tryggheten.

De nya bostäderna kommer att ha närhet till Bredängs centrum med handel, service och tunnelbana. Kopplingen mot centrum stärks ytterligare med tillkommande bebyggelse och en utveckling av gatumiljön längs Stora Sällskapet väg.

I Bredäng äger och förvaltar AB Svenska Bostäder redan idag cirka 1000 lägenheter. De tillkommande lägenheterna utgör ett bra komplement till bolagets befintliga förvaltningsorganisation.

Tidplan

En ny detaljplan förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden under hösten 2024. Under hösten 2024 planeras också att en överenskommelse om exploatering tecknas mellan AB Svenska Bostäder och exploateringsnämnden. Byggproduktionen bedöms kunna starta tredje kvartalet 2028.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften beräknas till 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling. Projektet är kalkylerat i kostnadsläge januari 2024, med en bedömd utgift om 504 mnkr. Med normala avkastningskrav uppnås ett positivt resultat. Hittills är cirka 6 mnkr upparbetat i projektet. Bolaget kommer att fortsatt bevaka utvecklingen av byggkostnad och driftsekonomi för anpassa projektets förutsättningar inför kommande genomförandebeslut.

Risker

AB Svenska Bostäder lyfter fram att kalkylen bygger på aktuella ekonomiska faktorer. I detta ingår avkastningskrav och aktuella hyresnivåer för nyproduktion. Investeringsutgiften har också en buffert, som medger en viss avvikelse mellan inflationsmål och kommande faktisk inflation avseende byggkostnadsutveckling för flerbostadshus. Utöver denna buffert finns ett riskutrymme för avvikelser mellan kalkylerade kostnader och kommande faktiska kostnader. Bolaget ser risker med att eventuella överklaganden i detaljplanen kan förändra förutsättningarna i tidplanen. Bolaget kommer att bedriva ett förebyggande kommunikationsarbete för att minska risken men har också ett visst utrymme för detta i avsatt tidplan.

Bolaget ser att det finns en viss vakansrisk och kostnadsfokus är prioriterat för att möjliggöra så låga hyror som möjligt. Bolaget kommer att arbeta för att hitta en lämplig lägenhetsfördelning som tar hänsyn till både möjligheter att tillskapa flera stora lägenheter och den efterfrågan som finns.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 2 september 2024 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng med en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng med en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (alla M) och Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD), som instämde i den anförda reservationen av Christofer Fjellner m.fl. (alla M) och Jan Jönsson (L).

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 19 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder inom Bredäng och arbetet med Fokus Skärholmen i Skärholmens stadsdelsnämndsområde, där ambitionen är att bygga totalt cirka 9 500 nya bostäder.

Bredäng har både centrum och tunnelbana och av översiktsplanen framgår att Bredängsparken samt tillgången till Sätmaskogen och Mälaren ger stora värden för invånarna. Det anges vidare i översiktsplanen att det finns stora stadsutvecklingsmöjligheter i Bredäng med komplettering av ytterligare bostäder.

Projektet bidrar därmed till både översiktsplanens intentioner och stadens bostadsmål samt till att uppfylla bolagets ägardirektiv.

Den beräknade investeringsutgiften uppgår till 614 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling. Koncernledningen och stadsledningskontoret förutsätter att bolagets kalkylantaganden och riskreserver är tillräckliga för att möta eventuella förändrade omvärldsförutsättningar. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget nu har inkluderat framtida kostnadsutveckling i sitt beslut och därmed efterlever de uppdaterade investeringsanvisningarna från moderbolaget som började gälla i januari 2024.

I enlighet med projektets kalkyl i kostnadsläge januari 2024 bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret 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 lyfter fram att det finns en viss vakansrisk och att kostnadsfokus är prioriterat för att möjliggöra så låga hyror som möjligt. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser dock i sammanhanget 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 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

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (alla M) och Jan Jönsson (L)

1. Att i huvudsak godkänna förslaget till beslut.
2. Att ett förslag till genomförandebeslut enbart framläggs under förutsättning att det kan uppvisa en robust projektekonomi, med positivt resultat och rimlig avkastning.
3. Att en eventuell framtida omprövning av projektet inte utesluter möjligheten av avbryta projektet eller sälja det på marknaden.
4. Att därutöver anföra

För bolag som finansierar nyproduktion med lånade pengar, blir ränteantagandet viktigt. Parametrarna räntekostnader, vakanser och direktavkastningar innebär stora osäkerheter i projektet och tyvärr finns det en risk att nedsidan är mycket större än uppsidan. Då den presenterade lönsamheten i projektet är svag kan den snabbt komma att utraderas om någon parameter skulle ändras.

Sedan vi i juni 2022 beslutade om en precisering av markanvisningen till bolaget har såväl omvärldsläget som konjunkturen försämrats betydligt och byggkostnaderna skjutit i höjden. Riskerna som framställs i ärendet är dessutom många och av omfattande karaktär. Bolaget anger just ekonomin som den högst värderade risken och att det krävs ett aktivt arbete för att bibehålla rationalitet. Vi ser i det sammanhanget positivt på bolagets ansats om att projektets förutsättning kan komma att behöva omprövas. Vi anser att bolaget, vid en sådan omprövning, även behöver pröva möjligheten att antingen avbryta projektet eller sälja projektet till en extern aktör. Bredäng skulle vara betjänt av en ökad andel bostadsrätter, varför en sådan inriktning hade varit att föredra, i händelse av att scenariot som anges i ärendet skulle inträffa.