

Handläggare: Ann-Christine Nyberg

Till styrelsen

Telefon: 08-508 371 40

Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder intill Ålgrytevägen i Bredäng

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion inom del av fastigheterna Konstnärsgillet 1, Sätra 2:1 samt Vingårdsmännen 1 i Bredäng, till en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen avseende nybyggnation inom del av fastigheterna Konstnärsgillet 1, Sätra 2:1 samt Vingårdsmännen 1 i Bredäng, till en total investeringsutgift om 614 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering.

Vällingby den 3 juni 2024

Stefan Sandberg

VD

Sammanfattning

Svenska Bostäder fick 2016 en markanvisning vid Ålgrytevägen i Bredäng. Nu är projektet framme vid detaljplanegranskning och Svenska Bostäders förslag omfattar i dagsläget 176 lägenheter i varierande storlekar. Detaljplanen ingår i fokusområdet Skärholmen, som har som särskild inriktning att verka för ökad social hållbarhet. Projektet kompletterar stadsdelen med bostäder i ett naturnära läge intill Mälaren och möjliggör rationella volymer till en förhållandevis låg produktionskostnad. Tillträde till marken och byggstart planeras till tidigast Q3 2028 med ca 2,5 års byggtid. Inriktningen av nyproduktion beräknas till en total investeringsutgift om ca 504 mnkr inklusive moms i kostnadsläge jan 2024, och förväntas generera ett positivt resultat. Den totala investeringsutgiften bedöms till 614 mnkr vid indexuppräknings fram till 2032.

Bakgrund

I en markanvisning november 2016 tilldelades Svenska Bostäder rollen som en av två ankarbyggare 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 om cirka 15 000 m² ljust BTA (bruttoarea) i ospecificerat läge inom detaljplanen, som sammanlagt väntades omfatta 800-1200 bostäder. Rollen som ankarbyggare innebar att bevaka det allmänna byggherrentresset och säkerställa detaljplanens genomförande fram till detaljplanesamråd. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret tog fram samtliga handlingar till samrådet som ägde rum maj 2022. I en kompletterande markanvisning juni 2022 preciserades vilken del som skulle tillfalla Svenska Bostäder. Inför granskning har ytterligare två byggherrar anvisats mark. Totalt omfattar planförslaget nu ca 890 bostäder.

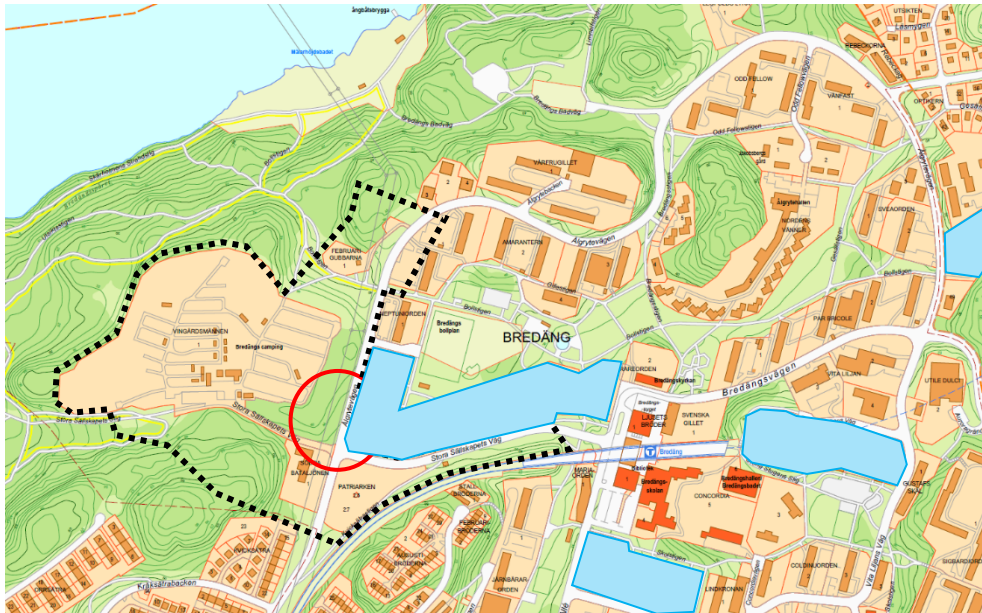


Bild: Svenska Bostäders projekts ungefärliga läge markerat i rött. Hela planområdet markerat med svartstreckad linje. Svenska Bostäders befintliga bestånd markerat med blåa ytor.

Översiktsplan och byggnadsordning

Enligt Översiktsplanen ingår projektet i ett fokusområde för stadsutveckling, Skärholmen, där ytterligare bostäder, offentlig service, arbetsplatser, kultur och idrott kan bidra till stads kvalitét. Översiktsplanen pekar ut ett strategiskt samband mellan Bredäng och Mälardalshöjden som behöver stärkas. I Stockholms byggnadsordning karaktäriseras Bredäng som storskalig stadsdel. I vägledningen står bland annat att bebyggelsen ska utvecklas med utgångspunkt i de sammanhållna husgrupperna och utformas med en sammanhållen gestaltningsidé, utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar.

Läge och platsens förutsättningar

Planområdet ligger i utkanten av Bredäng, en stadsdel som byggdes ut runt tunnelbanan i början av 1960-talet och där nästan hälften av stadsdelens ursprungliga bebyggelse uppfördes av Svenska Bostäder. Befintlig bebyggelse i närområdet utgörs av skivhusbebyggelse i åtta våningar som delvis ägs av bolaget.

Den aktuella detaljplanen möjliggör ett nytt bostadsområde kring Ålgrytevägen, främst på mark som frigjorts när en tidigare luftburen starkströmsledning markförlagts. Projektet har ett attraktivt läge intill Sätterskogens naturreservat omkring 500 meter från Mälaren, intill

Bredängs camping. Inom gångavstånd finns uppskattade rekreativsområden och målpunkter som Mälarhöjdsbadet och kafé Lyran. Bredängs centrum med handel, service och tunnelbana nås inom sju minuter till fots. Planprojektet innebär att kopplingen mot centrum stärks ytterligare, med tillkommande bebyggelse och en utveckling av gatumiljön längs stora Sällskapetets väg.

Ytorna som Svenska Bostäder avser att bygga på ligger på båda sidor om Ålgrytevägen. Föreslagna bebyggelse ligger både inom Svenska Bostäders befintliga tomträtt Konstnärsgillet 1 och på stadens mark. Marken som föreslås byggas inom den befintliga tomträtten nyttjas idag för markparkering. Ytan väster om Ålgrytevägen som är stadens mark består av delvis uppfylld och planterad mark av träd, buskar och annan växtlighet. Delar av ytan upptas av Bredängs camping som är tänkt att bli kvar, men få ett justerat område med färre platser för campingfordon och tält.



Bild: Ortofoto som visar projektets placering inom röd linje.

Området har stora kvaliteter med ett fint läge intill natur och rekreation, närhet till kollektivtrafik i form av tunnelbana, med mera, men också utmaningar ur ett socialt hållbarhetsperspektiv, exempelvis finns Bredäng med på polisens lista över utsatta områden (Polismyndigheten, nov 2023). Ytorna längs Ålgrytevägen kan upplevas som ödsliga och outnyttjade. Bebyggelsen vänder sig bort från de offentliga rummen och vägarna bildar barriärer i stadsmiljön. I den socialt värdeskapande analysen (SVA) som

genomförts inom bolaget konstateras bland annat att området har utmaningar när det gäller trångboddhet och otrygghet.

Det finns få djur- och naturvärden som påverkas av ny bebyggelse, två aspekter är dock värda att nämna. Vid en inventering har artskyddade fladdermöss konstaterats. Dessa bedöms inte ha kolonier inom det område som berörs av bolagets projekt, vilket innebär att de inte är ett hinder för att bygga på planerade ytor, men hänsyn kan behöva tas inom planområdet genom anpassning av belysning och åtgärder inom näraliggande naturmark. Den andra aspekten rör en biotopskyddad trädallé längs med Ålgrytevägen som kommer att påverkas av projektet. Dispens har sökts från Länsstyrelsen för att få ta ned och ersätta totalt 15 träd inom planområdet. Svenska Bostäders del av projektet påverkar fem av dessa.

Ärendet

Projektets utformning



Bild: Övergripande illustrationsplan för hela detaljplaneområdet. Svenska Bostäders projekt markerat inom röd streckad linje. Bild: Stadsbyggnadskontoret med markering av Svenska Bostäder.

Svenska Bostäders förslag omfattar totalt 176 lgh om cirka 15 000 m² ljus BTA. Bebyggelsen ligger fördelad på två tomter. Det större kvarteret, väster

om Ålgrytevägen, omfattar två punkthus i sex våningar och två lamellbyggnader i fem våningar varav en har en lägre volym i tre våningar i vinkel. Inom kvarteret ryms en större, gemensam gård. Det mindre kvarteret öster om Ålgrytevägen på Svenska Bostäders befintliga tomträtt, rymmer två punkthus i fem våningar med en mindre gårdsyta emellan.

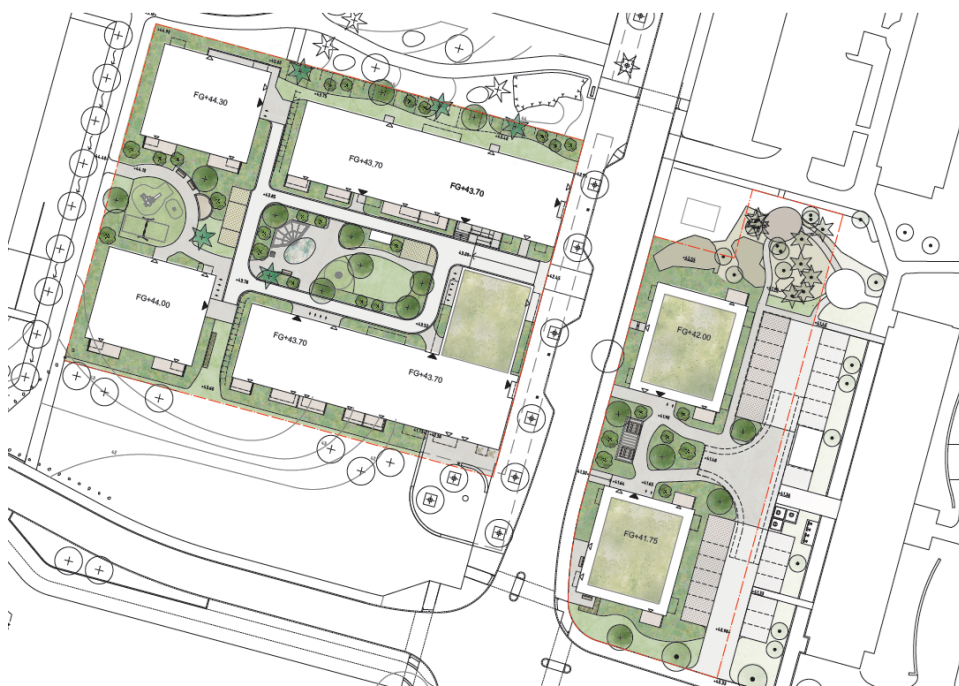


Bild: Situationsplan över planerad bebyggelse. Bild: Ramboll.

Bolaget har ritat projektet som ett trämodulbygge och har eftersträvat upprepad utformning så långt möjligt för att underlätta en framtida produktion, men inte helt lyckats med detta i relation till stadsbyggnadskontorets tydliga gestaltungsprinciper som syftar till att få en sammanhållen bebyggelse i linje med de intentioner som uttrycks i byggnadsordningen. Stadsbyggnadskontoret har styrt fasadmaterialet till att samtliga byggnader har en tegelsockelvåning, och ovan det har lamellhusen träfasad och punkthusen puts. Vidare är taken styrda till pulpettak, med en lutning som möjliggör placering av solceller, inom det större kvarteret och de två punkthusen öster om Ålgrytevägen planeras med gröna tak med minimal lutning. I och med gestaltungsprinciperna har det inte varit möjligt att styra utformningen mot till exempel Stockholmshus i detta projekt.

I korsningen Ålgrytevägen/Stora sällskapets väg planeras för en lokal. I övriga delar av bottenvåningen mot Ålgrytevägen planeras för gemensamma ytor så som cykelrum, miljörum och tvättstuga, med generösa fönsterytor som öppnar upp sig mot gatan och bidrar till en

levande gatumiljö och ökar tryggheten i enlighet med den av Svenska Bostäder framtagna SVAn.



Bild: Vy från korsningen Ålgrytevägen/Stora Sällskapetets väg mot Svenska Bostäders projekt som ligger väster om Ålgrytevägen. I hörnet placeras en lokal i bottenvåningen. Bild: Kjellander Sjöberg Arkitekter.



Bild: Vy mot de två punkthusen som ligger öster om Ålgrytevägen. I bakgrunden ses Svenska Bostäders befintliga skivhus på Konstnärsgillet 1. Bild: Kjellander Sjöberg Arkitekter.

Gårdarna utformas för att locka boende i alla åldrar, med uteplatser, ytor för lek och social samvaro. På gårdarna finns även träd och planteringar som bidrar till biologisk mångfald samt ytor för hantering av dagvatten.

Lägenhetsfördelning

Bostadsbeståndet i Bredäng består enligt statistik från år 2022 till ca 83 % av lägenheter i flerbostadshus. Resterade del består av specialbostäder, främst studentbostäder, och småhus/radhus. Av lägenheterna är cirka 85 % hyresrätter och av hyresrätterna utgör allmännyttans bestånd 28 %. 40 % av bostäderna i stadsdelen har 3 rok, 20 % utgörs av 2 rok. Enligt statistik från Bostadsförmedlingen avseende förmedlade hyresrätter i Bredäng är medelkötiderna kortare än Stockholm i genomsnitt, flertalet 6-8 år. Kötiderna är längre för större lägenheter än för mindre.

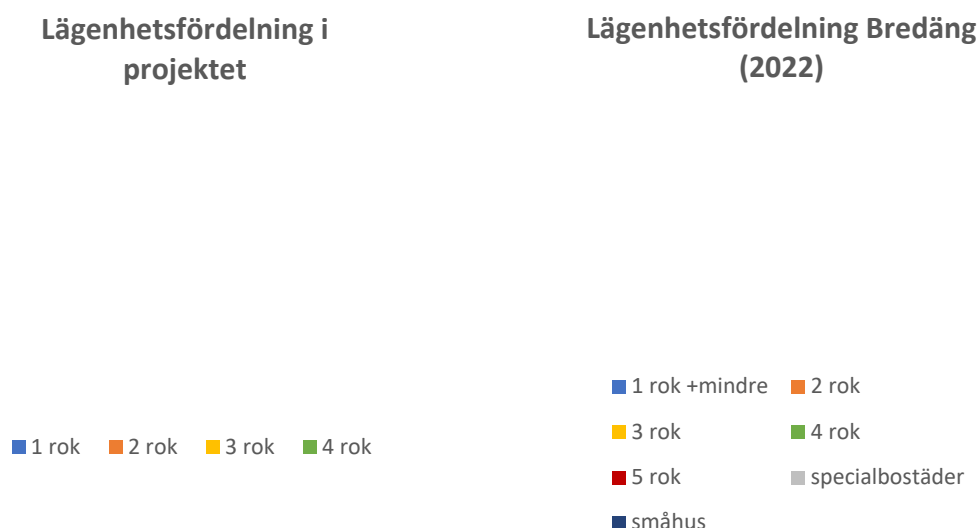


Diagram: Preliminär lägenhetsfördelning i projektet till vänster, lägenhetsfördelning i Bredäng till höger.

Lägenhetsfördelningen i projektet är preliminär och kommer vidare-utvecklas under projektets fortsättning i syfte att i linje med aktuella ägardirektiv tillskapa ökad andel lägenheter med flera rum.

Parkering och mobilitet

Det projektspecifika parkeringstalet som staden angett är 0,46 platser per lägenhet. Projektet planeras med mobilitetsåtgärder på ambitiös nivå vilket ger 25 % rabatt på parkeringstalet och därmed ett parkeringstal på 0,345 platser per lägenhet vilket motsvarar 64 bilparkeringsplatser för den

tillkommande bebyggelsen. I och med att del av parkeringsytan inom fastigheten Konstnärsgillet 1 bebyggs försvinner 44 parkeringsplatser.

En parkeringsinventering avseende beläggningen på befintliga parkeringsplatser inom bolagets angränsande fastigheter har genomförts. Denna visade på ett stort antal tomställda platser, även då beläggningen var som högst. För att få ett mer effektivt nyttjande av parkeringsytorna föreslås en justering från dagens förhyrda platser till tillståndsparkering med flytande platser inom bolagets bestånd i närområdet. Detta bedöms skapa ett överskott på parkeringsplatser som med god marginal täcker behovet för både befintlig och tillkommande bebyggelse samt besöksparkering. Det finns därmed inget behov att anordna nya parkeringsplatser, utöver ett par platser för rörelsehindrade (RHP).

Cykelparkeringstalet är bestämt av staden till 3 cykelparkeringsplatser per 100 kvm ljus BTA, vilket innebär 467 platser. Dessa är huvudsakligen placerade inomhus i ljusa, lättillgängliga cykelrum i entréplan för att underlätta cykelanvändande. Ca 40 platser föreslås på gårdsytor.

Platsens och projektets utmaningar

Platsen rymmer förhållandevis få utmaningar och har generellt sett mycket goda förutsättningar för bebyggelse, till exempel genom relativt okomplicerade markförhållanden, hanterbara kultur- och naturmiljövärden samt låga översvämningsrisker.

Projektet har jobbat aktivt med att säkerställa goda förutsättningar för hållbarhet och ekonomi. Projektet har jobbat med att undvika garage genom hantering av tillkommande parkeringsbehov inom befintligt bestånd, aktivt arbetat för att höja volymen, aktiv dialog för att minska detaljerade gestaltningskrav i detaljplan, säkerställa möjlighet till modulbaserad produktion samt fokus på återupprensning inom projektet.

Mål och hållbarhetsaspekter

Projektet bidrar till Svenska Bostäders mål om att tillföra flera lägenheter. Projektet ligger även i linje med Svenska Bostäders övergripande mål:

1. att vårt erbjudande möter kundernas behov
2. att våra bostadsområden är socialt hållbara
3. att våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara

4. att vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Projektets mål är att svara upp mot ett behov av yteffektiva lägenheter med fler rum och erbjuda trivsamma bostadsgårdar.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska projekteras och byggas enligt Miljöbyggnad silver på byggnadsnivå, vilket innebär att byggnaderna presterar på en högre nivå än rådande BBR-krav gällande exempelvis solavskärmning, ljudmiljö och klimatpåverkan i byggskedet.

Projektet ska också följa Stockholms stads hållbarhetskrav för nyproduktion. Exempel på dessa är energiklass B, grönytefaktor, lokalt omhändertagande av dagvatten och att byggprodukter ska kontrolleras och styras mot giftfria material. Som ett led i att klara stadens energikrav planeras för solceller vilket även är i linje med bolagets mål.

Klimatanalyser görs i olika skeden av projektet för att säkerställa att bolagets kravnivå om högst 250 kg koldioxidkvivalenter per kvadratmeter bruttoarea (CO₂e/BTA) följs. Projektet har utformats så att det ska kunna uppföras med trämodulstomme. Med detta som utgångspunkt visar en översiktlig klimatanalys att projektets beräknade klimatpåverkan under byggfasen uppgår till ca 200 kg CO₂e/BTA. Om projektet istället uppförs med betongstomme utan åtgärder blir siffran ca 350 kg CO₂e/BTA och med åtgärder, bland annat klimatförbättrad betong och armering, ca 270 kg CO₂e/BTA. Med fler riktade åtgärder torde målsiffran kunna nås oavsett val av stomme.

Förekomst av sulfidberg har undersökts och slutsatsen är att det inte behövs några restriktioner eller kontrollprogram för vidare hantering av bergmaterialet i området.

Markmiljöprover i området visar inte på förekomst av förorenade jordmassor med halter över de generella riktvärdena för känslig markanvändning (bostäder). Lägre halter av metaller och PAH har noterats i ett par provpunkter, vilket behöver beaktas i byggskedet.

Social hållbarhet

Ålgrytevägen ingår som en del av Fokus Skärholmen, för vilket staden har tagit fram särskilda strategier kopplade till social hållbarhet. Dessa är:

- Allsidiga boendemiljöer
- Ett promenadvänligt gång- och gatunät
- En mångfald av gemensamma rum
- Lokalt förankrad process

Projektet svarar upp mot dessa strategier på olika sätt, bland annat genom att komplettera bostadsutbudet med fler lägenheter som många kan efterfråga, att tillföra en lokal och öppna bottenvåningar samt att skapa gemensamma gårdsytor som kan användas av alla boende. Svenska Bostäder har dessutom tidigt i processen hållit dialog- och informationsmöten med närboende.

En socialt värdeskapande analys (SVA) har genomförts inom bolaget, genom vilken bland annat följande slutsatser har dragits:

- Det är positivt att planera in lokaler i strategiskt läge för att levandegöra gatumiljön. Att anordna lokaler mot gatan har också varit ett krav från staden.
- Många barnfamiljer bor i området och det finns en efterfrågan på större lägenheter. Samtidigt är de disponibla inkomsterna generellt sett låga i förhållande till hyresnivåerna. Vi bör därför försöka ge plats för större, men yteffektiva lägenheter samt skapa gårdar som kan användas av alla åldrar.
- Området har problem med otrygghet. Särskilt fokus behöver läggas på att skapa trygga gårdsmiljöer och från början arbeta in bra lösningar avseende belysning, skalskydd, överblickbarhet, med mera. Bebyggelseförslaget ska projekteras utifrån den checklista för trygghet som Fastighetsägare i Samverkan (FS) har tagit fram.
- Samverkan med polisen, övriga fastighetsägare samt stadsdelsförvaltningen förkommer och en positiv utveckling i området kan skönjas. Det är viktigt att hålla i detta samarbete och verka för att få med de nya byggaktörerna i området.

Genom satsningen Rättvist Byggande arbetar bolaget för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Vi samarbetar också med organisationen Håll Nollan för att minska antalet arbetsplatsolyckor.

Tidplan

Stadsbyggnadskontorets detaljplanesamråd pågick i maj-juni 2022. Granskning för detaljplanen är planerad till april 2024. Givet att stadsbyggnadskontorets och exploateringskontorets tider hålls har bolaget en planerad byggstart tidigast under Q3 2028.

Svenska Bostäders process internt består av förstudieskede mellan detaljplanesamråd och granskning. Förutsatt att detta inriktningsbeslut fattas i bolagsstyrelsen i april 2024 kan Kommunfullmäktige godkänna inriktningen under hösten 2024. Överenskommelse om exploatering kan då tecknas under tidig höst, vilket krävs för att följa stadens tidplan med genomförandebeslut i exploateringsnämnden och godkännande av detaljplan i stadsbyggnadsnämnden under hösten. För bolaget är nästa beslut genomförandebeslut, vilket är planerat till 2027.

Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till ca 504 mnkr i kostnadsläge januari 2024. Kalkylen visar att positivt resultat uppnås med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav. Aktuellt avkastningskrav har tagits fram i samråd med bolagets upphandlade fastighetsvärderare.

Den totala investeringsutgiften bedöms till 614 mnkr vid indexuppräkning fram till 2032 då slutredovisning planeras. Då projektet planeras byggas om många år bör kalkylen ses som en ram för projektet fortsatta arbete.

Se bilaga 1 för mer information om de ekonomiska förutsättningarna.

Uppföljning och rapportering

Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till styrelsen och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen, genom tertialprognos tre gånger per år.

Genomförandebeslut ska upprättas och beslutas av styrelsen och 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.

Risker

En riskanalys för projektet har genomförts. De högst värderade riskerna är följande.

- Projektets ekonomi. Aktivt arbete kommer behövas för att bibehålla rationalitet. Projektet kommer bevaka fortsatt utveckling av byggkostnad och driftsekonomi för anpassa projektets förutsättningar inför ett eventuellt genomförandebeslut i framtiden.

Investeringskalkylen är baserad på nu aktuella ekonomiska faktorer, såsom till exempel avkastningskrav och aktuella hyresnivåer för nyproduktion. Investeringsutgiften är uppräknad med inflationsmålet + en buffert, som medger en viss avvikelse mellan inflationsmål och kommande faktisk inflation avseende byggkostnadsutveckling för flerbostadshus.

Gällande den långsiktiga lönsamheten i projektet finns historiskt en korrelation mellan byggkostnadsutveckling och hyresutveckling vilket ger att de faktorerna och således projektets ekonomi kan antas vara i balans över tid. Givet att projektet planeras färdigställas om många år, kan dessa faktorer förändras. Vid ett framtida scenario med mycket hög byggkostnadsinflation likt det under perioden 2021-2023 behöver projektets förutsättningar omprövas.

- Detaljplanen överklagas av närboende eller remissinstanser som gör en annan bedömning av någon sakfråga än stadsbyggnadskontoret gjort. Synpunkter under samrådet har bland annat rört ingrepp i naturmark och campingområdet samt påverkan på parkering. Det hanteras genom att vi har tagit höjd för överklagande i tidplanen samt bedriver förebyggande kommunikationsarbete, framför allt gentemot våra egna hyresgäster.
- Hög omflyttning. Projektet har en relativt hög hyra jämfört befintligt bestånd. Hantering av risken för vakanser beaktas löpande i analysen av projektet både gällande ekonomi och utformning. Kostnadsfokus är prioriterat för att möjliggöra så låga hyror som möjligt. I det fortsatta arbetet med utformning av projektet beaktas yteffektivitet och målgrupp. En marknadsanalys (Evidens, april 2023) pekar på att

genomsnittstorleken på bostäder i Bredäng bör minska för att möta betalningsviljan hos fler hushåll i området. Vi kommer därför jobba för att hitta en lämplig lägenhetsfördelning som tar hänsyn till både ägarens direktiv om flera stora lägenheter, befintlig och långsiktig efterfrågan, samt projektekonomi. Fokus på yteffektiva lägenheter är en fortsatt viktig prioritering.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektutvecklare samt en organisation med interna sakkunniga och stödfunktioner. I tillägg till detta finns en upphandlad konsultorganisation med tekniska kompetenser och arkitekter. Anlitad arkitektfirma är Kjellander & Sjöberg Arkitekter.

Inför genomförande kommer en eller flera entreprenörer att upphandlas.

Kommunikation

Arbetet sker enligt Svenska Bostäders kommunikationsplan i nybyggnadsprojekt. Samråd genomfördes i juni 2022 och granskning planeras till april-maj 2024.

Innan plansamrådet, i april 2022, hölls ett öppet hus för bolagets hyresgäster i närområdet där information gavs om projektet och det gavs tillfälle att ställa frågor och lämna synpunkter. Trygghet, påverkan på natur och campingområde, hyresnivåer och hushöjder var några av de frågor som lyftes av de boende.

Under byggtiden kommer kringboende fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten.

Bilagor

1. Ekonomi (sekretess)
-