

Handläggare
Anja Norman
08-50839345

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder på fastigheten Rundstickan 1 i stadsdelen Bromma. Genomförandebeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna genomförandet av nyproduktion på fastigheten Rundstickan 1 i Bromma, som omfattar 76 lägenheter till en total investeringsutgift om 290 mnkr inkl. moms.
2. Att ge Vd i uppdrag att, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektet, teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av projektet.

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla våra ägardirektiv, att investera 290 mkr inkl. index och moms i nyproduktion av 76 hyresbostäder inom tomträtten Rundstickan 1, vid Spångavägen i stadsdelen Bromma.

Bebyggelsen ger Spångavägen en tydligare inramning och möjliggör på sikt ett urbant stråk som ett viktigt samband mellan Brommaplan och Spånga, vilket anges som ett mål i Översiktsplanen. Tillkommande bebyggelse anpassas till omgivande terräng och natur samt samspelar i formspråk med befintlig bebyggelse längs med Spångavägen.

Projektet består av tre lameller med 4-5 våningar längs med Spångavägen. Parkering sker i parkeringsgarage i suterräng i det mellersta huset men en bostadsgård ovanpå.

Bakgrund

Totalt planerar Stockholms stad att bygga ca 140 000 nya bostäder fram till 2040, och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Syftet med projektet är att tillskapa 76 lägenheter i flerbostadshus längs med Spångavägen. Flerbostadshusen är lameller som placeras med långsidan mot Spångavägen, denna struktur känns igen på bebyggelsen kring Brommaplan och längs Spångavägen.

AB Stockholmshem

Bredholmstorget 16
Box 2051
12702 Skärholmen
Växel 08-50839000
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

Bebyggelsen ger Spångavägen möjlighet till en tydligare inramning som på sikt möjliggör ett urbant stråk som ett viktigt samband mellan Brommaplan och Spånga vilket anges som ett mål i Översiktsplanen.

Enligt Stockholms shems arbetsordning ska genomförandebeslut om investeringar som understiger 300 Mkr godkännas av Stockholms shems styrelse.

Ärendet

Området

Fastigheten Rundstickan 1 är en tomträtt som ligger cirka 800 m från Brommaplan och ca 500 m från Åkeshov. Brommaplan är en knutpunkt för tunnelbana, flygbussar och lokalbussar i västra Stockholm. Buss till Brommaplan är belägen precis intill fastigheten och längs med fastigheten löper ett gång- och cykelstråk.

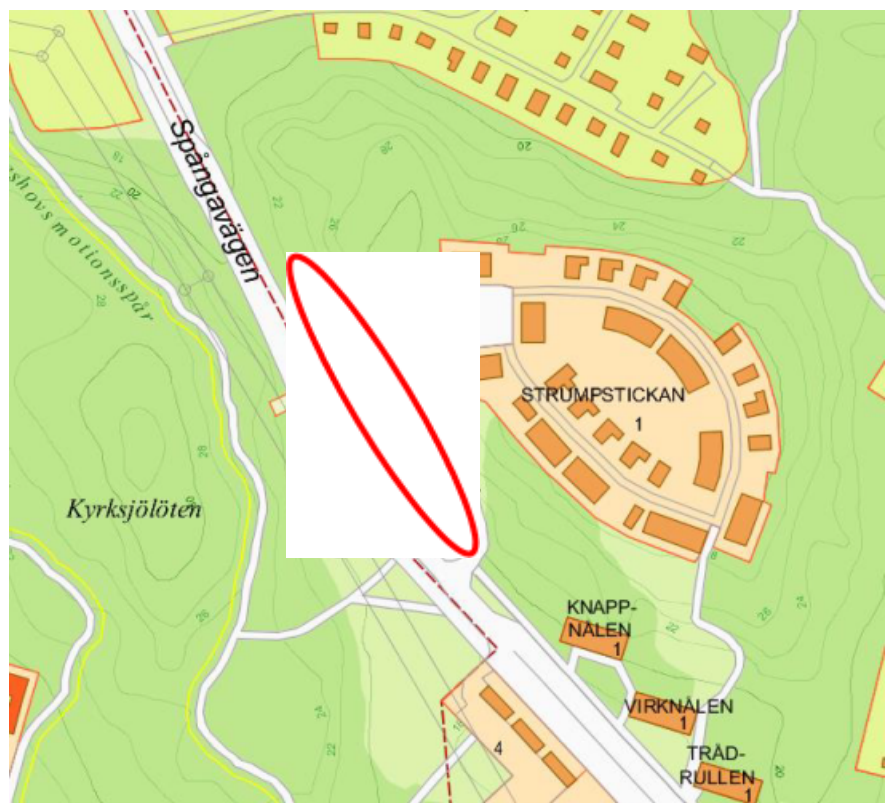


Bild 1: Översiktskarta - Planområdets läge är inringat i rött.

I Brommaplan finns ett centrum med tillgång till offentlig och kommersiell service i form av bibliotek, vårdcentral, tandläkare, butiker, caféer, restauranger och gym. Två större mataffärer finns även belägna i centrum.

Kyrksjölötens naturreservat ligger på andra sidan Spångavägen mittemot projektet. En del av Kyrksjölötens naturreservat är ett så kallat Natura 2000 område vilket är EU:s nätverk av värdefulla naturområden. Kyrksjön ligger ca 700 m från projektet. Strax norr om planområdet ligger koloniområdet Linnea Kortenslund som är klassat som kulturhistoriskt värdefull miljö.

I området kring Brommaplan finns flera förskolor och skolor. Sedumbacken öster om projektet leder till bostadskvarteret Strumpstickan vilket uppfördes vid millennieskiftet och är de enda angränsande byggnaderna.

Planeringsprocessen

Exploateringsnämnden beslutade 2017-11-09 om markanvisning till Stockholmshem för ca 100 lägenheter varav samtliga skulle byggas inom projektet Stockholmshuset. Under processen framkom det att projektet inte gick att driva vidare som Stockholmshuset utifrån rådande förutsättningar, bl a krav på underjordiskt garage, minskad volym och val av fasadmateriäl. Beslut om att driva detaljplanen vidare med flerbostadshus fattades gemensamt av stadsbyggnadskontoret och Stockholmshusens styrgrupp.

Markanvisningsavtal är upprättat och undertecknat av staden 2018-01-10. Detaljplanen gick på samråd i december 2019 och ett stort antal synpunkter inkom från allmänheten. I september 2020 skickades detaljplanen ut på granskning. Även denna gång inkom ett många synpunkter från allmänheten. Detaljplanen antogs 2020-12-03 av stadsbyggnadsnämnden. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som 2020-12-29 beslutade att inte pröva stadsbyggnadskontorets antagandebeslut. Detaljplanen överklagades därefter vidare till både Mark- och miljödomstolen samt Mark-och miljööverdomstolen som båda 2021-09-24 respektive 2022-08-28 avvisade överklagandena och detaljplanen vann laga kraft 2022-05-20.

Villkorat i detaljplanen är att startbesked ej kan ges innan Ellevio utfört sina arbeten med närliggande kraftledning. Detta arbete var till en början planerat att utföras 2023 men flyttades till att vara klart till 2026.

Fastighetsbildningen blev klar 2025-02-12. Bygglov söktes 2025-07-09 och handläggning pågår.

Projektets utformning

Projektet innehåller 76 lägenheter fördelade på tre huskroppar i 4-5 våningar med två trapphus i varje hus. Mellan husen finns släpp på ca 20 meter mellan byggnaderna som möjliggör siktlinjer.

Bebyggelsens huvudentréer lokaliseras mot Spångavägen med två entréer mot Sedumbacken. Husen lokaliseras mot gatan med målsättningen att på sikt omvandla gatan till ett urbant stråk. Byggnaderna byggs i suterräng för att följa terrängen.

Lägenhetsfördelning	m ²	Antal (st)
1 RoK	35	14
2 RoK	49	18
3 RoK	79	44
Totalt		76

På baksidan av den mellersta byggnaden föreslås en bostadsgård, i och med att byggnaderna vänder sig direkt mot gatan bildas en tydligare gräns mellan privat och offentlig mark. Utförandet gällande våningshöjder och sadeltak samspelar med bebyggelsen längre ner på Spångavägen. Under den mellersta byggnaden är det gemensamma garaget placerat i suterräng med infart från Spångavägen med platser för 31 bilar. Från Spångavägen når man även cykelpoolen, cykelverkstaden, vissa tekniska utrymmen och miljörummet.

Ovanför garaget placeras bostadsgården med ytor för återhämtning och umgänge i form av sitttytor och bord under en pergola, bänkbord, vattenspegel och pallkragar att odla i för de boende. I projektet finns även ytor där stenblock, trädstammar och stubbar återanvänds inom området för att främja den biologiska mångfalden. Även återvunnen sand placeras ut för att fungera som boplats för vildbin.



Bild 2: Illustration av projektet

Gestaltningen av de nya husen ansluter sig volymmässigt till befintlig bebyggelse längs Spångavägen, lamellhus med sadeltak och tydliga gavelmotiv. Gavlarna gestaltas med fönster och balkonger.

Fasaderna utförs i brun/grå träpanel med markerat listverk och sockelvåning i betong. Det mörkgrå sadelformade plåttaket förses med solceller. Burspråken mot gårdssidan utformas med sedumtak. Balkongerna får pinnräcken i smide utan synliga ställinor/stänger. Entréburspråken kläs med träpanel och stora glasade ytor för trevnad och trygghet.

Projektet har en p-norm på 0,43 med mobilitetslösningar på nivå Medel med rabatt på 15%. 31 p-platser finns i garaget under det mellersta huset. En HKP-plats finns placerat utvändigt i närheten av det södra huset med tillträde från Sedumbacken och en möjlig framtida HKP-plats finns längs med Spångavägen i höjd med det norra huset.

Exempel på mobilitetslösningarna som finns i projektet är:

- Informationspaket till de boende där resmöjligheter belyses med fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik.
- Prova-på-kort på kollektivtrafik – erbjudande under viss tid
- Två dedikerade bilpoolsplatser i garage
- Cykelpool
- Reparations- och tvättrum för cyklar
- Laddstolpar enligt avtal med Stockholm Parkering.
- 4 cykelplatser/199 kvm ljus BTA vilket ger 274 platser



Bild 3: Situationsplan

Miljökrav

Projektet kommer att projekteras och utföras för att uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla Stockholm stads nya energikrav beslutade 2024 och uppgå till verifierat krav om

maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm stads direktiv och Stockholmsshems energistrategi. Uppvärmningen kommer ske med fjärrvärme och solceller.

Projektet byggs med klimatförbättrad betong vilket kommer innebära en sänkt klimatpåverkan. Detta innebär att projektets klimatavtryck kommer understiga gällande målgränsvärde om 292 CO₂e/m² enligt Stockholmsshems klimattrappa per 2025 (året projektet avser söka bygglov).

Genomförande

Projektet planeras att genomföras som en totalentreprenad. Husen är enkelt utformade utan komplicerad grundläggning och har en hög grad av repetition. I projekteringsskedet har husen projekterats för att möjliggöra modulbyggande i trä men även traditionellt byggande i betong.

Under 2026 planerar exploateringskontoret att utföra ledningsarbeten längs med Spångavägen inklusive breddning av gång och cykelbana samt flytt av transformatorstation. Målsättningen är att samordna oss med Exploateringskontoret och arbeta parallellt på området för att vinna tid. Planen är att Stockholmshem startar förberedande markarbeten så som fällning av träd under våren med produktionsstart i september 2026.

Framtagande av upphandlingsdokument pågår och upphandling av entreprenör är planerat att ske årsskiftet 2025/2026.

Tidigare beslut och tider i genomförandet

Start-PM godkändes av Sbn	2017-12-14
Beslut om markanvisning i Expln	2018-01-10
Inriktningsbeslut information i styrelsen	2019-06-12
Detaljplan antagen	2020-12-03
Exploateringsavtal	2021-03-15
Detaljplan laga kraft	2022-04-28
Genomförandebeslut	Q4 2025
Beslut om bygglov	Q4 2025
Upphandling byggproduktion	Q1 2026
Projektering Bygghandlingar	Q1 2026 – Q2 2026
Markarbeten	Q2 2026
Byggproduktion	Q3 2026 – Q4 2028
Inflyttning	Q2 2028 – Q4 2028

Ekonomi

Projektkostnaden var vid inriktningsbeslutet kalkylerad till 242 mnkr. Kostnadsökningen är helt hänförlig till den kraftigt ökande kostnadsutveckling mellan år 2019 till år 2025 samt att kostnaden enligt nya riktlinjer innehåller en bedömd indexutveckling fram till år 2028 då projektet bedöms vara klart.

Investeringskostnaden bedöms till 275 mnkr i kostnadsläge augusti 2025. Kalkylen visar att ett lönsamt projekt uppnås med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav. Aktuellt avkastningskrav har tagits fram i samråd med bolagets upphandlade fastighetsvärderare. Investeringsutgiften bedöms vidare indexuppräknat till 290 mnkr i 2028 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. (Riksbankens inflationsmål+ 0,5 % används som index för kostnadsutveckling. Totalt 2,5 %).

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.

En ekonomisk bedömning av Stockholms hems investering redovisas i bilaga 1.

Risker och möjligheter

Risker

Överklagande av bygglov

Det finns en risk att bygglovet överklagas då omkringliggande grannar under detaljplaneprocessen visat projektet stort intresse och drivit överklagande av detaljplanen genom samtliga instanser. Om bygglovet överklagas riskerar detta att försena upphandlingsarbetet och byggstarten. Vi har säkerställt att projektet inte avviker från detaljplanens krav.

Samordning exploateringsarbeten

För att möjliggöra byggstart under 2026 kommer vi behöva samordna oss med stadens exploateringsarbeten som planeras ske under 2026. Kontinuerliga månadsvisa avstämningsmöten med exploateringskontoret har skett löpande sedan detaljplanen vann laga kraft. Under våren 2025 har även specifika samordningsmöten genomförts för att diskutera skedesplaner, tillvägagångssätt och landa förutsättningarna som respektive part behöver för att kunna driva sina projekt effektivt och lönsamt. När totalentreprenören handlas upp kan de sista detaljerna sättas.

Vitesbelagda träd

Exploateringsavtalet tar upp särskilt viktiga träd på allmän platsmark samt kvartersmark som måste bevaras och skyddas under produktion. En ek placerad inom fastigheten mellan det mellersta huset och det södra ska bevaras och är vitesbelagt, 1 000 000 kr utgår om trädet allvarligt skadas, avlägsnas eller dör före två år efter slutbesiktning av byggnaderna. I Exploateringsavtalet framgår tydligt vilka skyddsåtgärder samt rutiner som ska följas.

Utöver detta utgår vite om träd eller annan vegetation på park-och naturmark på grund av byggnationen skadas, avlägsnas eller dör tidigare än fem år efter avslutade arbeten på mellan 20 000 kr och 1 000 000 kr.

Vitesbelagd sprängning

Om stockholmshem påbörjar sprängningsarbeten innan staden godkänt utförande av dessa utgår ett vite på 2 000 000 kr.

Exploateringsavtalet tar upp vilka rutiner som ska följas för att detta vite ej ska falla ut.

Möjligheter

Inköpsvinster

Under 2022 ökade kostnaderna för material och tjänster kraftigt vilket resulterade i att det inte gick att få lönsam ekonomi i många nybyggnadsprojekt varför byggstarter minskade och varslen ökade. Detta har skapat en stor efterfrågan på nya projekt att räkna på vilket vi tror kan komma vårt projekt till nytta. Ett stort intresse finns från Entreprenörer att lämna anbud vilket kommer gynna konkurrensen och i förlängningen vår projektekonomi.

Projektet är även ritat för att kunna utföras i trämoduler eller i betongstomme, allt för att nå ut till så många intressenter som möjligt.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till avdelningschef Bygg & Teknik, Chef Stadsutveckling & Nybyggnad, controller vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten.

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmsshems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertiärrapportering. Vid avvikelser enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Nybyggnadsenheten tillsammans med avdelningschef på avdelningen Bygg & teknik har berett ärendet. Projektet är kontinuerligt avstämt och är väl förankrat hos förvaltning samt med bolagets olika experter samt i bolagets beslutande forum.

Bolagets synpunkter och förslag

Projektet tillför 76 nyproducerade hyresbostäder och bidrar därmed till de bostadsbyggnadsmål som Stockholms stad har. Det bidrar även till Stockholmsshems och stadens mål för produktionsstarter per år. Projektet bidrar vidare till att nå energimål med solceller och låg energianvändning/kvm.

Stockholmshem bygger bostäder för långsiktig förvaltning och Bolagets föreslår att styrelsen beslutar att projektet ska genomföras.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Anja Norman
Tf Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Ekonomisk bedömning Rundstickan - SEKRETESS

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-10-13
Anja Norman, Tf Chef Bygg & Teknik	2025-10-13