

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2025/126
Dnr KS 2025/973**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Susanne Dingle
Telefon: 08-508 292 61**Till**
Stockholms Stadshus AB
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
David Ulmér
Telefon: 08-508 294 64

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholms hems nyproduktion av bostäder vid Björketorpsvägen i Norra Ängby

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för AB Stockholms hems nyproduktion av bostäder vid Björketorpsvägen i Norra Ängby till en investeringsutgift om 470 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholms hems nyproduktion av bostäder vid Björketorpsvägen i Norra Ängby till en investeringsutgift om 470 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden anvisade mark vid Björketorpsvägen/Råckstavägen till AB Stockholms hem i februari 2020. Området har ett strategiskt läge nära kollektivtrafik och är utpekat som ett lokalt samband i översiktsplanen.

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

Föreslagen nyproduktion omfattar två lamellhus med totalt 140 lägenheter och sex lägenheter för LSS-boende. Norra huset har ett underjordiskt garage med 26 parkeringsplatser. Södra huset har inget eget garage utan behovet tillgodoses med 25 parkeringsplatser i Stockholms hems närliggande fastighet Räknestickan 1.

Investeringsutgiften bedöms till 420 miljoner kronor i kostnadsläge maj 2025. Investeringsutgiften bedöms indexuppräknat till 470 miljoner kronor i 2030 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. Indexuppräknningen innehåller en reserv för tidsförskjutning om cirka ett år. Projektet bedöms bli lönsamt med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet är i linje med stadens mål för hållbar stadsutveckling och bostadsförsörjning. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser vidare att projektet ger ett välkommet tillskott av hyresrätter i Norra Ängby och bidrar till att möta stadens behov av allmännyttiga bostäder. De nya bostäderna utgör ett tillskott till Stockholms shems förvaltningsområde, vilket skapar synergier och kostnadseffektiviseringar avseende drift och underhåll.

Bedömningen är att det bör finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas i området. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, och att det finns ett tillräckligt riskpåslag och en planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Bakgrund

Det långsiktiga målet, i enlighet med kommunfullmäktiges budget, är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010–2035. Stockholms hem har en central roll i att bidra till att uppfylla detta mål genom att utveckla bostäder med hög kvalitet och långsiktig hållbarhet.

Exploateringsnämnden anvisade marken vid Björketorpsvägen/Råckstavägen till bolaget i februari 2020. Området har ett strategiskt läge nära kollektivtrafik och är utpekad som ett lokalt samband i översiktsplanen. Området gränsar till koloniområdet Råcksta fritidsträdgårdar.

I september 2025 beslutade styrelsen för Stockholms hem att hemställa ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande av inriktningen för projektet till en total investeringsutgift om 470 mnkr, vilket inkluderar förväntad kostnadsutveckling fram till slutredovisning.

Projektet definieras som ett stort projekt, då investeringsutgiften överstiger 300 mnkr. Det innebär att projektet, enligt stadens investeringsregler, ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet

Projektet har utformats med två lamellhus med fem våningar från gatan med en sjätte indragen våning för att möta omgivande bebyggelse. Båda huskropparna är tekniskt självständiga och har alla funktioner för de boende inom den egna byggnaden. Kvarteret ska bidra till ett tydligare stadsrum längs med Råckstavägen och ha en välplanerad och hållbar utemiljö.

I området Råcksta och Beckomberga har Stockholmshem totalt 583 lägenheter fördelat på fem fastigheter. Området har en jämn fördelning av bostadsrätter och hyresrätter. Projektet ligger nära service och kollektivtrafik samtidigt som Stockholmshem i dagsläget inte har några vakanser inom befintligt bestånd i området. När vakanser uppstår går lägenheterna snabbt att hyra ut.

Projektet kommer att projekteras för att uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år köpt värme enligt Stockholms stads direktiv och Stockholmshems energistrategi. Uppvärmningen kommer ske med fjärrvärme och solceller. Projektet byggs med klimatförbättrad betong. Detta innebär att projektets klimatavtryck kommer understiga gällande målgränsvärde om 249 CO₂e/m² enligt Stockholmshems klimattrappa per 2027 (året projektet avser söka bygglov).

Nyproduktionen omfattar två lamellhus med totalt 140 lägenheter och sex lägenheter för LSS-boende. Lägenhetsutformning och fördelning har stämts av mot såväl områdesfaktorer som egen förvaltning. Aktuell fördelning möter därmed både en efterfrågan från ensamstående och unga vuxna samtidigt som tre- och fyrrumslägenheter möjliggör ett långsiktigt boende för barnfamiljer. Vidare har stadsdelen uttryckt behov av ett tillskott av LSS-lägenheter i området, vilket projektet tillgodoser.

Norra huset har ett underjordiskt garage med 26 parkeringsplatser. Södra huset har inget eget garage utan behovet tillgodoses med 25 parkeringsplatser i Stockholmshems närliggande fastighet Råknestickan 1.

Tidplan

Projektet förväntas få en lagakraftvunnen detaljplan i slutet av 2026. En möjlig byggstart planeras till slutet av 2027. Projektet förväntas vara klart för en första inflyttning under slutet av 2029, med ett beräknat färdigställande 2030.

Ekonomi

Investeringsutgiften bedöms till 420 miljoner kronor i kostnadsläge maj 2025. Investeringsutgiften bedöms vidare indexuppräknad till 470 miljoner kronor i 2030 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. (Riksbankens inflationsmål + 0,5 % används som index för kostnadsutveckling, totalt 2,5 %). Indexuppräknningen innehåller en reserv för tidsförskjutning om cirka ett år.

Projektet är lönsamt med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav. Aktuellt avkastningskrav har bedömts i samråd med bolagets externa fastighetsvärderare.

Risker

Det finns en risk för att detaljplanen överklagas av närboende eller remissinstanser. Synpunkter under samrådet har bland annat rört ingrepp i naturmark och anslutningen mot koloniträdgårdarna samt hantering av skyfall och dagvatten. Skyfalls- och dagvattenfrågan är inför kommande detaljplanegranskning ytterligare studerad och bearbetad, grönkompensation kommer att genomföras och förslaget är anpassat mot naturmarken genom en minskad utbredning.

Projektet har tagit höjd för överklagande i tidplanen samt upprättar en dialog med koloniföreningen Råcksta Fritidsträdgårdar och de närboende. Dyrare produktion på grund av upphandling i en prismässigt uppgående byggmarknad har beaktats i kalkylen.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet som planeras vid Björketorpsvägen ger ett välkommet tillskott av hyresrätter i Norra Ängby och bidrar till att möta stadens behov av allmännyttiga bostäder. De nya bostäderna utgör vidare ett tillskott till Stockholms stads förvaltningsområde, vilket skapar synergier och kostnadseffektiviseringar avseende drift och underhåll.

Projektet är i enlighet med Stockholms stads översiktsplan, som framhåller vikten av förtätning, förbättrade kommunikationer och en varierad bostadsstruktur. Bebyggelsen utformas med fokus på energieffektivitet och miljöhänsyn, och projektet bidrar därmed till stadens miljömål och långsiktiga hållbarhetsarbete.

Bedömningen är att det bör finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas i området. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, och att det finns ett tillräckligt riskpåslag och en planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Mot bakgrund av ovanstående gör koncernledningen och stadsledningskontoret bedömningen att projektet är i linje med stadens mål för hållbar stadsutveckling och bostadsförsörjning. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige godkänner inriktningen för projektet vid Björketorpsvägen.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2025-10-24
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-10-24