

Inriktningsbeslut för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Esbjörn 1, i Solhem, Spånga

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Esbjörn 1 i Solhem till en investeringsutgift om 1 024 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Deniz Butros

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av cirka 255 hyreslägenheter i Stockholmshus inom fastigheten Esbjörn 1 i Solhem, Spånga. Byggstart enligt definitionen gjuten byggnadsdel planeras ske under 2028. Inflyttning kan då ske från kvartal 4 år 2029 med ett beräknat färdigställande kvartal 4 år 2031. Investeringsutgiften för nyproduktionen bedöms till 932 miljoner kronor i kostnadsläge januari 2026.

AB Stockholmsshem har konstaterat att det inte är tekniskt eller affärsmässigt motiverat att renovera befintliga bostadshus till godtagbar standard, och därför kommer produktionen att inledas med rivning av befintliga bostadshus.

Projektet definieras som ett stort projekt, då investeringsutgiften överstiger 300 miljoner kronor. Det innebär att projektet, enligt stadens investeringsregler, ska beslutas av kommunfullmäktige. Då projektets investeringsvolym bedöms överstiga 1 miljard kronor ska en årlig lägesrapport lämnas till Stockholms Stadshus AB under genomförandefasen. En styrgrupp kommer att tillsättas i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Föredragande borgarrådens 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 rimliga hyror måste vara en av stadens viktigaste prioriteringar.

Genom detta beslut bidrar AB Stockholmshem till stadsutvecklingen och stadens bostadsmål genom att tillföra totalt 255 hyreslägenheter i Stockholmshus. Förslaget innehåller tio lamellhus, komplementbyggnader för cyklar samt miljörum. Den nya bebyggelsen har fyra till fem våningar. Större delen av den nya bebyggelsen placeras på redan i anspråkstagen mark vilket innebär bevarande av befintliga naturvärden. Nyproduktionen bidrar också till ett tydligare stadsrum längs med Solhems hagväg respektive Spånga kyrkväg.

Planförslaget förutsätter att befintlig bebyggelse från 1970-talet rivs i sin helhet. Material i både mark och byggnader utreds för möjlighet till återbruk. Under befintliga garagelängor finns idag två skyddsrum. Även dessa rivs och ersätts av nya skyddsrum under den nya bebyggelsen. Projektet byggs med klimatförbättrad betong vilket kommer innebära en sänkt klimatpåverkan med cirka tio procent jämfört med om konventionell betong används.

Projektet ligger nära Spånga idrottsplats som är en målpunkt i stadsdelen dit många barn och unga rör sig. Tenstadalen bakom idrottsplatsen utgör ett rekreativt område. Projektet ligger nära förskolor och grundskolor och inom cirka en kilometer nås även flera gymnasieskolor. Projektet ligger nära service i Spånga respektive Tensta centrum, och nära till kollektivtrafik.

Efter flera år av kraftigt stigande byggkostnadsindex syns nu indikationer på att byggkostnadsutvecklingen framöver förväntas stabiliseras och följer en mer normal inflationstakt, vilket kan bidra till en mer förutsägbar kostnadsnivå. Det är av vikt att AB Stockholmshem inför kommande genomförandebeslut säkerställer att samtliga risker är väl utredda och hanterade.

I ett omvärldsläge där många byggaktörer har svårt att komma igång med nya projekt är vi glada att kunna se att stadens bostadsbolag arbetar hårt för att komma fram med väl genomarbetade projekt som tillför många värden till staden. Därför föreslår vi att kommunfullmäktige beslutar att godkänna projektet som möjliggör nya hyresrätter i staden.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem, Dnr KS 2026/337–1.1
2. Kalkyl (Sekretess enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), Dnr KS 2026/337–1.2
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem, Dnr KS 2026/337–1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner och Dennis Wedin (båda M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis godkänna förslaget till beslut.
2. Att därutöver anföra

Vi konstaterar att fastighetens 12 huskroppar med totalt 96 lägenheter har passerat livslängden och att en rivning är nödvändig. Samtidigt anser att vi att en nyproduktion om 255 nya lägenheter skulle riskera att innebära en alltför stor negativ påverkan på områdets karaktär. En eventuell nybyggnation i området måste ta hänsyn till de speciella förutsättningar som finns, den omedelbara närheten till Solhems villaområde och behovet av att bevara gröna ytor. Vi anser därför att projekt ska utgå ifrån en inriktning med motsvarande volym och fotavtryck som redan finns på platsen idag.

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

Stockholm den 3 juni 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Jonas Nilsson och Johan Nilsson (alla M) och Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Fastigheten Esbjörn 1 ägs av AB Stockholmshem. Fastigheten uppfördes 1973 och innehåller tolv huskroppar med 96 lägenheter. De befintliga byggnaderna har passerat sin livslängd.

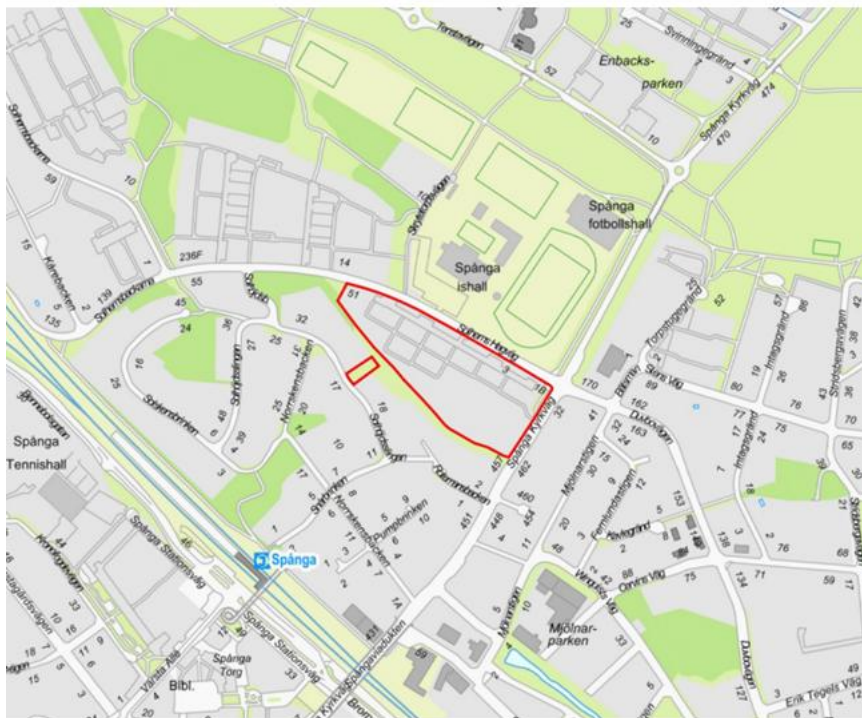


Bild 1. Orienteringsbild. Bild: Stockholms stad.

AB Stockholmshems har konstaterat att det inte är tekniskt eller affärsmässigt motiverat att renovera befintliga bostadshus till godtagbar standard och därför initierades år 2022 ett planarbete baserat på rivning och nybyggnation.

I mars 2026 beslutade styrelsen för AB Stockholmshem att hemställa inriktningsbeslut gällande nyproduktion av 255 bostäder inom fastigheten Esbjörn 1 till en investeringsutgift om 1 024 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.

Projektet definieras som ett stort projekt, då investeringsutgiften överstiger 300 miljoner kronor. Det innebär att projektet, enligt stadens investeringsregler, ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. Då projektets investeringsvolym bedöms överstiga 1 miljard kronor ska en årlig lägesrapport lämnas till koncernstyrelsen under genomförandefasen. En styrgrupp kommer att tillsättas i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Projektet

Planförslaget innehåller tio lamellhus, komplementbyggnader för cyklar samt miljörum. Den nya bebyggelsen har fyra till fem våningar. Större delen av den nya bebyggelsen placeras på redan i anspråkstagen mark. Projektet ska bidra till en mer

effektiv markanvändning genom att tillskapa fler bostäder utan att ta mer grönyta i anspråk. Projektet ska även bidra till ett tydligare stadsrum längs med Solhems hagväg respektive Spånga kyrkväg.

Planförslaget förutsätter att befintlig bebyggelse från 1970-talet rivs i sin helhet. Material i både mark och byggnader utreds för möjlighet till återbruk. Under befintliga garagelängor finns idag två skyddsrum. Även dessa rivs och ersätts av nya skyddsrum under den nya bebyggelsen. Evakuering av byggnaderna påbörjades 2022, och merparten av lägenheterna har evakuerats. Evakuering av kvarvarande hyresgäster planeras ske under året.

Projektet ligger intill Spånga idrottsplats som är en målpunkt i stadsdelen dit många barn och unga rör sig. Tenstadalen bakom idrottsplatsen utgör ett rekreationsområde. Projektet ligger nära förskolor och grundskolor och inom cirka en kilometer nås även flera gymnasieskolor. Projektet ligger nära service i Spånga respektive Tensta centrum. Centrala Stockholm nås via pendeltåg från närliggande Spånga station.

Projektet kommer att projekteras och utföras för att kunna uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år köpt värme enligt Stockholms stads direktiv och Stockholms shems energistrategi. Uppvärmningen planeras att ske med fjärrvärme och solceller.

Projektet byggs med klimatförbättrad betong vilket kommer innebära en sänkt klimatpåverkan med cirka tio procent jämfört med om konventionell betong används. Bygglov kommer att sökas under 2026, vilket innebär att projektet ska uppfylla AB Stockholms shems målgränsvärde för klimatavtryck om max 271 CO₂e/m² för år 2026.

Ambitionen är att skapa yteffektiva lägenheter med hyresnivåer som är acceptabla för flera målgrupper. Lägenheternas utformning och fördelning har förankrats mot egen förvaltning samt analys av efterfrågan och områdesfaktorer utförd av marknadsanalytiker.

Lägenhetstyp	1rok	2rok	3rok	4rok
Snittstorlek	33kvm	44 kvm	76kvm	88kvm
Andel	3%	38%	40%	19%

Totalt planeras för 255 lägenheter och en lokal om 80 m². Lägenhetsfördelningen kommer att studeras ytterligare under planprocessen.

I projektet planeras för ambitiösa mobilitetsåtgärder. I projektet planeras för 658 cykelparkeringsplatser. Huvuddelen placeras i cykelförråd på gården eller i cykelrum, en del ordnas utomhus på gård eller förgårdsmark.

Projektets 124 parkeringsplatser för bil är fördelade på 70 platser i garage samt 54 platser på mark och längs kvartersgata.

Tidplan

Detaljplanen har passerat samråd och start av arbeten på plats planeras ske under 2027. Produktionen inleds med rivning av befintliga bostadshus. Själva byggstarten enligt definitionen gjuten byggnadsdel planeras ske under 2028. Inflyttning kan då ske från kvartal 4 2029 med ett beräknat färdigställande kvartal 4 2031.

Ekonomi

De undersökningar och förstudier som föregått planarbetet visar att det inte är realistiskt att renovera husen så att de uppfyller dagens krav och standard. Kalkyler har visat att det inte är genomförbart att på affärsmässiga grunder renovera husen till godtagbar standard.

Investeringsutgiften för nyproduktionen bedöms till 932 miljoner kronor i kostnadsläge januari 2026. Investeringsutgiften inklusive förväntad prisutveckling bedöms till 1 024 miljoner kronor i 2031 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. (Riksbankens inflationsmål + 0,5 % används som index för kostnadsutveckling. Totalt 2,5 %). I investeringsutgiften ingår även rivning samt utträngning av bokfört värde för befintliga byggnader.

Projektet redovisar ett positivt resultat. Aktuellt avkastningskrav har tagits fram av en extern fastighetsvärderare.

Risker

Projektet har sedvanliga projektrisker gällande överklagan av detaljplan och/eller dyrare produktion på grund av upphandling i en prismässigt uppåtgående marknad.

Det finns en risk för behov av mer omfattande sanering av markföroreningar än det som förutsetts. Ytterligare provtagningar kommer att genomföras och oförutsedda markförutsättningar beaktas särskilt i kalkylarbetet. Marken är dock redan tidigare i anspråkstagen för bostadsändamål vilket bedöms gynnsamt.

En avsättning har gjorts i kalkylen för att hantera dessa risker.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 4 maj 2026 följande. Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Esbjörn 1 till en investeringsutgift om 1 024 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Esbjörn 1 till en investeringsutgift om 1 024 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD) som instämde i reservationen av Christofer Fjellner m.fl. (M).

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 20 april 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet, i enlighet med kommunfullmäktiges budget, är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2035. Stockholmshem har en central roll i att bidra till att uppfylla detta mål.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet som planeras ger ett välkommet tillskott av bostäder i Stockholmshus. Bebyggelsen utformas med fokus på energieffektivitet och miljöhänsyn, och projektet bidrar därmed till stadens miljömål och långsiktiga hållbarhetsarbete.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att de undersökningar och förstudier som föregått planarbetet visar att det inte är ett realistiskt alternativ att renovera de befintliga byggnaderna. Kalkyler har visat att det inte är genomförbart att på affärsmässiga grunder renovera husen till godtagbar standard.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar vidare att med förväntade hyresnivåer och aktuella avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat för projektet.

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.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, att uthyrningsförmåga och vakansrisk är tillräckligt analyserade, och att det finns ett tillräckligt riskpåslag och en planering för att hantera den påverkan kvarvarande risker kan få på projektet om de faller ut. Då projektets investeringsvolym bedöms överstiga 1 miljard kronor ska en årlig lägesrapport lämnas till koncernstyrelsen under genomförandefasen. En styrgrupp kommer att tillsättas i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (alla M)

1. Att delvis godkänna förslaget till beslut.
2. Att därutöver anföra

Vi konstaterar att fastighetens 12 huskroppar med totalt 96 lägenheter har passerat livslängden och att en rivning är nödvändig. Samtidigt anser att vi att en nyproduktion om 255 nya lägenheter skulle riskera att innebära en alltför stor negativ påverkan på områdets karaktär. En eventuell nybyggnation i området måste ta hänsyn till de speciella förutsättningar som finns, den omedelbara närheten till Solhems villaområde och behovet av att bevara gröna ytor. Vi anser därför att projekt ska utgå ifrån en inriktning med motsvarande volym och fotavtryck som redan finns på platsen idag.