

Handläggare
Anja Norman
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder vid Björketorpsvägen, i Norra Ängby/Beckomberga. Inriktningsbeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningen för nybyggnation vid Björketorpsvägen till en total investeringsutgift om 470 mnkr inkl. moms
2. Att Kommunfullmäktige godkänner inriktningen för nybyggnad vid Björketorpsvägen till en total investeringsutgift om 470 mnkr inkl. moms
3. Att ge Vd i uppdrag att teckna erforderliga avtal

Sammanfattning

AB Stockholmshem fick i början av 2020 en markanvisning vid Björketorpsvägen i Norra Ängby. Nu är projektet på väg mot detaljplanegranskning och omfattar i dagsläget 140 hyreslägenheter och 6 lägenheter för LSS-boende. Den totala investeringsutgiften bedöms indexuppräknad till 470 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under slutet av 2027 och är klart för inflyttning Q4 2029 med ett beräknat färdigställande 2030.

Bakgrund

Exploateringsnämnden markanvisade området till Stockholmshem 2020-02-20. Ett start-PM där markanvisningen ingick godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2020-06-11 varefter planarbetet startade.

Det nya kvarteret vid Björketorpsvägen bidrar till att ge Råckstavägen en tydligare stadsmässighet genom ett tydligare gaturum. Området har ett strategiskt läge nära kollektivtrafik och är utpekad som ett lokalt samband i översiktsplanen. Med det nya kvarteret ökar möjligheterna till att stärka kopplingar mellan närliggande områden.

Planområdet ligger inom Norra Ängby, men för service, livsmedel och kommunikationer är Råcksta Centrum närmast (ca 500 m). Området som Stockholmshem avser att bygga på ligger på stadens mark vid Björketorpsvägen / Råckstavägen och gränsar till Råcksta fritidsgårdar (koloniområde). Marken utgörs av en slänt bestående av träd, buskar, sly och annan växtlighet. Stockholmsheims förslag är utformat för att ta hänsyn till befintliga naturvärden och intilliggande koloniområde.

AB Stockholmshem

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

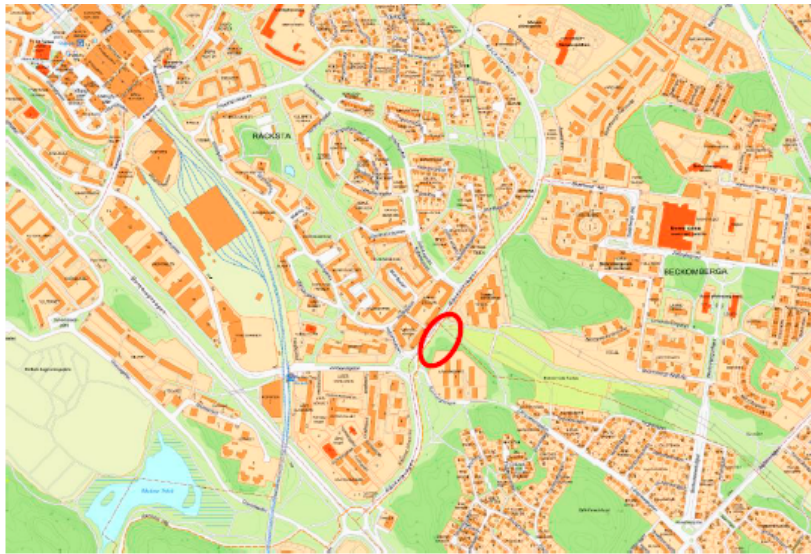


Bild 1. Översiktsbild. Planområdet markerat med röd cirkel.

Ärendet

Projektet har utformats med två lamellhus (södra och norra huset) för att harmonisera med befintlig bebyggelse längs med Råckstavägen. Inriktningen av nyproduktion beräknas till en total investeringsutgift om ca 420 mnkr inklusive moms i kostnadsläge maj 2025 och projektet redovisar ett positivt resultat. Den totala investeringsutgiften indexuppräknad till 2030 års kostnadsläge, då projektet beräknas slutredovisas, bedöms till 470 mnkr.

Kommunfullmäktige ska godkänna inriktningsbeslutet för projektet då total projektkostnad överstiger 300 mnkr.

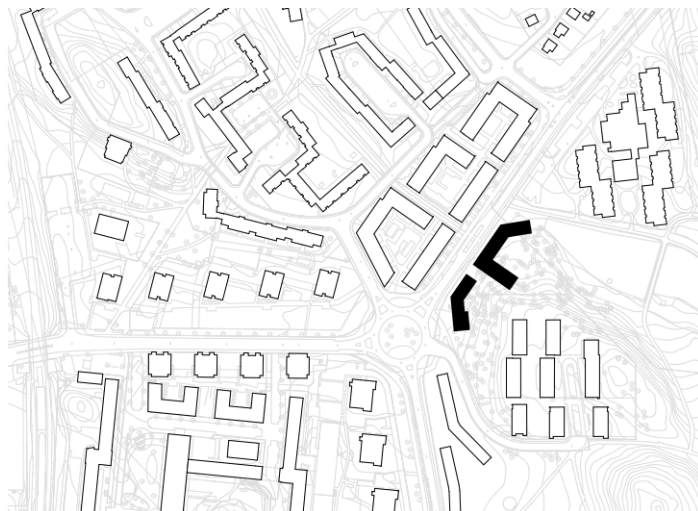


Bild 2. Situationsplan Björketorpsvägen. Projektet består av två huskroppar. Södra huset och Norra huset.

Mål och syfte

Projektets målsättning är att vara lönsamt med rimliga hyresnivåer. Att kunna erbjuda yteffektiva och väldisponerade lägenheter som också är moderna och hållbara. Båda huskropparna är tekniskt självständiga (anslutningar m.m.) och har alla funktioner för de boende inom den egna byggnaden (cykelrum, tvätt, förråd o.s.v.). Kvarteret ska bidra till ett tydligare stadsrum längs med Råckstavägen och ha en välplanerad och hållbar utemiljö.



Bild 3. Björketorpsvägen, vy från söder. Volymerna består av fem våningar från gatan med en sjätte indragen våning för att bryta ned skalan och möta omgivande bebyggelse. Båda huskropparna avslutas med en högdal.

Miljökrav

Projektet kommer att projekteras och utföras för att uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla 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 med cirka tio procent. Detta innebär att projektets klimatavtryck kommer understiga gällande målgränsvärde om 249 CO₂e/m² enligt Stockholmsshems klimattrappa per 2027 (året projektet avser söka bygglov).

Utformning av lägenhet och LSS-boende

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

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.

Nyproduktionen omfattar två lamellhus med högdelar och lika normalplan för att uppnå effektivitetsfördelar. Varje byggnad har en egen bostadsgård.

Lägenhetsfördelning

Totalt 140 lägenheter och 6 lägenheter för LSS-boende.

Lägenhetstyp	1rok	2rok	3rok	4rok
Snittstorlek	33kvm	49kvm	73kvm	92kvm
Andel	42%	21%	27%	10%
Antal lgh	61	30	40	15

Parkering och mobilitet

Lägesbaserat parkeringstal är 0,55 bilplatser per lägenhet inklusive besöksparkering. I projektet är p-talet 0,41 eftersom vi valt en ambitiös nivå på insatser avseende mobilitetslösningar.

Ambitiös nivå för bilparkering omfattar bland annat:

- Personlig resecoach i samband med inflyttning.
- Attraktivt, tryggt och lätt nåbart cykelrum i markplan
- Leveransskåp utomhus

Norra huset har eget underjordiskt garage med 26 parkeringsplatser. Södra huset har inget garage utan, istället tillgodoses behovet med 25 parkeringsplatser i Stockholmsdöms närliggande fastighet Råknestikan 1 (ca 100 meter).

Lägesbaserat parkeringstal för cykel: 3,5 cykelparkeringsplatser per 100 kvm ljus BTA.

Tidsplan

Fas	Tidpunkt
Markanvisning	2020-02-20
Start-PM detaljplan	2020-05-28
Samråd detaljplan	2023-02-14
Granskning detaljplan	Kvartal 1 2026
Detaljplan antagande	Kvartal 3 2026
Detaljplan lagakraft	Kvartal 4 2026
Genomförandebeslut	Kvartal 2 2027
Produktionsstart	Kvartal 4 2027
Första inflyttning	Kvartal 4 2029
Sista inflyttning	Kvartal 1 2030

Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 420 mnkr i kostnadsläge maj 2025. Investeringsutgiften bedöms vidare indexuppräknat till 470 mnkr i 2030 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. (Riksbankens inflationsmål+ 0,5 % används som index för kostnadsutveckling. Totalt 2,5 %).

Projektet är lönsamt med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav. Aktuellt avkastningskrav är bedömts i samråd med bolagets externa fastighetsvärderare. Se vidare i den ekonomiska redovisningen i bilaga 1.

Investeringsrådet behandlade ärendet 2025-06-10.

Risker

En risk är 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. Vi har tagit höjd för överklagande i tidplanen samt upprättar en dialog med Koloniföreningen (Räcksta Fritidsträdgårdar) och de närboende.

Dyrare produktion på grund av upphandling i en prismässigt uppåtgående byggmarknad har beaktats i kalkylen.

Uppföljning

Avstämning i stora projekt sker regelbundet mellan projektchef och avdelningschef Bygg & Teknik vid personliga möten eller vid styrgruppsmöten. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl sker till Stockholmshems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertialrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren sker särskild rapportering i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Projekt Björketorpsvägen har tagits fram enligt Stockholmshems process och rutiner för nybyggnation av bostäder. Projektet är kontinuerligt avstämt och är väl förankrat hos förvaltning, med bolagets olika experter samt i bolagets beslutande forum.

Bolagets synpunkter och förslag

Byggandet av 140 nya hyresrätter och 6 lägenheter för LSS-boende vid Björketorpsvägen gör att stadsrummet längs med Råckstavägen blir trevligare och tryggare. Projektet tillskapar nya bostäder och LSS-boende i ett för bolaget viktig geografi och de nya bostäderna utgör ett viktigt tillskott till Stockholmsheds förvaltningsområde vilket skapar synergier och kostnadseffektiviseringar avseende drift och underhåll.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Anja Norman
Tf Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Bilagor

1. Investeringskalkyl Björketorpsvägen 2025-05-19 -
SEKRETESS

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-09-03
Anja Norman, Tf Chef Bygg & Teknik	2025-09-03