

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**Dnr SSAB 2026/46  
Dnr KS 2026/337**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Susanne Johansson Dingle  
Telefon: 08-508 292 61**Till**  
Koncernstyrelsen  
KommunstyrelsenStadsledningskontoret  
David Ulmér  
Telefon: 08-508 294 64

## **Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Esbjörn 1 i Solhem**

### **Förslag till beslut**

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

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del 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.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

AB Stockholmsshem äger fastigheten Esbjörn 1 i stadsdelen Solhem, Spånga. Fastigheten innehåller 96 hyreslägenheter i tolv huskroppar. Bolaget 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.

**Stockholms Stadshus AB**Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stadshusab.stockholm.se

Planförslaget förutsätter att befintlig bebyggelse från 1970-talet rivs i sin helhet. Material i mark och byggnader utreds för möjlighet till återbruk. Under befintliga garagelängor finns idag två skyddsrum, som 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.

AB Stockholmshem föreslår en utveckling av fastigheten med nyproduktion av cirka 255 hyreslägenheter i Stockholmshus. Produktionen kommer att inledas med rivning av befintliga bostadshus. Byggstart enligt definitionen gjuten byggnadsdel planeras ske under 2028. Inflyttning kan då ske från kvartal 4 2029 med ett beräknat färdigställande kvartal 4 2031.

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. I investeringsutgiften ingår även rivning samt utrangering av bokfört värde för befintliga byggnader. Projektet redovisar ett positivt resultat. En avsättning har gjorts i kalkylen för att hantera projektets risker.

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 det inte är tekniskt eller affärsmässigt motiverat att renovera de befintliga byggnaderna till godtagbar standard. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar vidare att med förväntade hyresnivåer och aktuella avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat för nybyggnationsprojektet.

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.

## Bakgrund

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

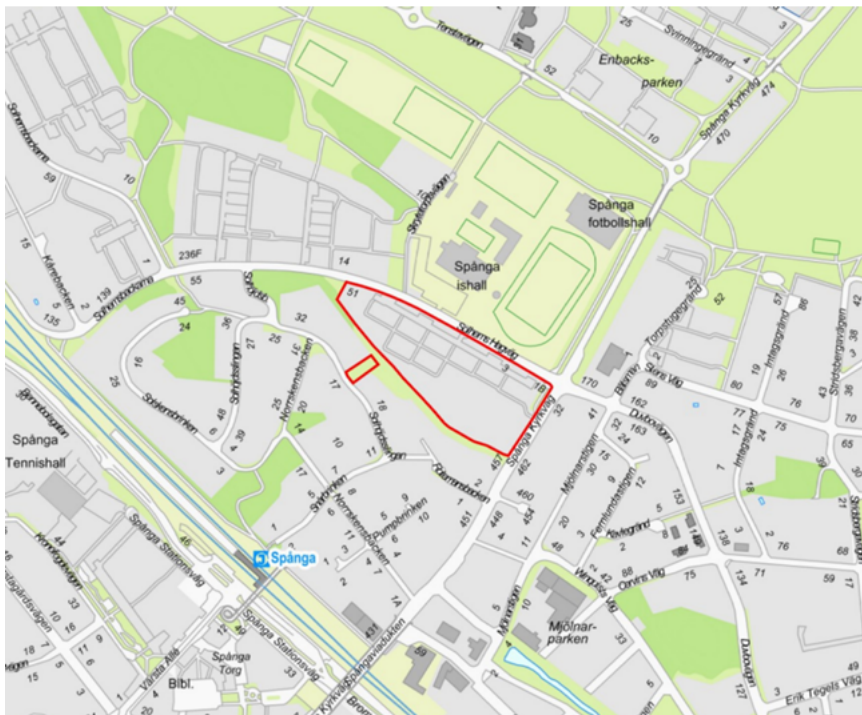


Bild 1. Orienteringsbild. Bild: Stockholms stad.

Bolaget 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.

## Ärendet

### 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/m<sup>2</sup>/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 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.  
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 utrangering 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 uppgående 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.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Synpunkter och förslag**

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.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet som planeras ger ett välkommet tillskott av bostäder i Stockholms hus. 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.

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	2026-04-24
Anette Scheibe Lorentzi, Vice vd	2026-04-24