

Handläggare
Anja Norman
08-50839345

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder på fastigheten Esbjörn 1 i Solhem. Inriktningsbeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningen för nybyggnad av ca 255 lägenheter inom fastigheten Esbjörn 1, till en total investeringsutgift om ca 1 024 mnkr inkl. moms och index.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktning för nybyggnad av ca 255 lägenheter inom fastigheten Esbjörn 1 till en total investeringsutgift om ca 1 024 mnkr inkl. moms och index.
3. Att ge VD i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.

Sammanfattning

AB Stockholmshem äger fastigheten Esbjörn 1 i stadsdelen Solhem, Spånga. Fastigheten är bebyggd med tolv huskroppar med 96 hyreslägenheter. De befintliga byggnaderna har passerat sin livslängd. AB Stockholmshem föreslår att utveckla fastigheten genom att investera 1 024 mnkr, inkl moms och index, i nyproduktion av ca 255 hyreslägenheter som Stockholmshus. Projektets detaljplan har passerat samråd och det planeras för en möjlig start av arbeten på plats under 2027. Produktionen inleds med rivning av befintliga bostadshus. Själva byggstarten enligt definitionen gjuten byggnadsdel planeras ske under 2028. Inflyttning kan då ske från Q4 2029 och ett beräknat färdigställande Q4 2031.

Bakgrund

Fastigheten Esbjörn 1 ägs av AB Stockholmshem. 1973 uppfördes tolv byggnadskroppar med 96 lägenheter. Fastighetens totalarea är 30 142 kvm.

De befintliga byggnaderna har passerat sin livslängd och utredningar av möjligheter för fastigheten har föregått planstart, gällande olika alternativ såsom renovering och påbyggnad/förtätning respektive rivning av befintliga byggnader och

nybyggnation. Det har konstaterats att det vare sig är tekniskt eller affärsmässigt motiverat att renovera befintliga bostadshus till godtagbar standard och därför initierades planarbete baserat på rivning och nybyggnation.

Bolaget föreslår att utveckla fastigheten genom att investera 1 024 mnkr, inkl moms och index, i nyproduktion av ca 255 hyreslägenheter som Stockholmshus. Den pågående detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler bostäder i stadsdelen Solhem i Spånga och skapa stadsmässighet samt högre trygghet i området. Möjligheter till återbruk utreds för att ta till vara befintliga material från byggnader och gårdsytor på platsen.

Detaljplanen har passerat samråd och möjlig start av arbeten på plats planeras under 2027. Produktionen inleds med rivning av befintliga bostadshus. Själva byggstarten enligt definitionen gjuten byggnadsdel planeras ske under 2028. Inflyttning kan då ske från Q4 2029 och ett beräknat färdigställande Q4 2031.

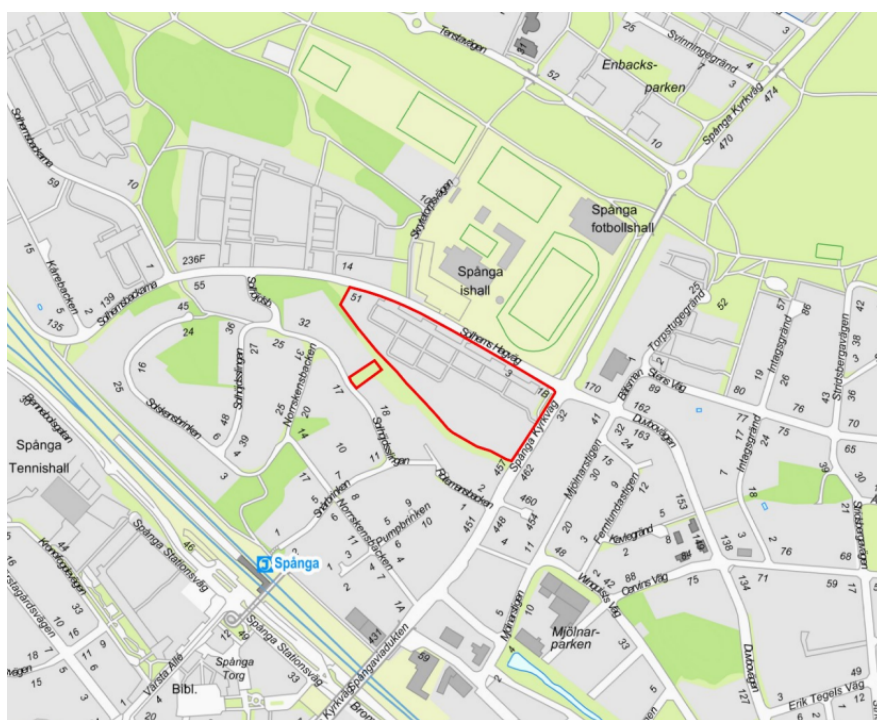


Bild 1. Orienteringsbild. Bild: Stockholms stad.

Ärendet

Planförslaget har utformats som tio nya lamellhus samt komplementbyggnader för cyklar samt miljörum. Större delen av den nya bebyggelsen placeras på redan i anspråkstagen mark vilket innebär bevarande av befintliga naturvärden.

Den nya bebyggelsen har fyra till fem våningar. Bostäderna placeras närmare gatorna och gatan får en tydligare inramning. Där den befintliga bebyggelsens garagelängor vänder ryggen mot gatan planeras i den nya bebyggelsen för entréer och öppenhet mot gata. Den nya strukturen har utformats med hänsyn till den befintlig topografi och bevarande av viktiga grönstråk.



Bild 2. Fasader mot Spånga kyrkväg. Topografin är avläsbar mellan husen. Bild: Brunnberg & Forshed.

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.

Inriktningen av nyproduktion beräknas till en total investeringsutgift om ca 932 mnkr inklusive moms i kostnadsläge januari 2026 och projektet redovisar ett positivt resultat. Den totala investeringsutgiften bedöms till 1024 mnkr vid indexuppräknings till 2031 års kostnadsläge då projektet beräknas slutredovisas.

Kommunfullmäktige ska godkänna beslutet att genomföra projektet då total projektkostnad överstiger 300 mnkr.



Bild 3. Fotavtryck och våningsantal, Stockholmshems förslag, 2025. Romerska siffror visar antalet våningar. Bild: Funkia

Nuläge

Planförslaget ligger intill Spånga idrottsplats som är en målpunkt i stadsdelen dit många barn och unga rör sig. Tenstadalen bakom idrottsplatsen utgör ett rekreationsområde. Det gröna gångstråket på allmän plats mellan kvartersmarkens sydöstra gräns och villaområdet har goda förutsättningar att få ökad användning och bidra till gröna promenadstråk i stadsdelen.

Planförslaget ligger nära flera förskolor och grundskolor och inom ca 1 km nås även flera gymnasieskolor. I närliggande Spånga centrum samt Tensta centrum finns vårdcentral, torgytor, service och handel samt även livsmedelsaffär, restauranger, kafé, kiosk, bibliotek, frisör, gym, kemtvätt mm.

Gång- och cykelvägar samt busshållplats med flertal busslinjer finns utmed Spånga kyrkväg. Närmaste pendeltågstation är Spånga station strax söder om området. Restid till Stockholm city är ca 14 minuter.



Bild 4. Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning, markerat med rött streck. Bild: Stockholms stad.

De befintliga husens konstruktion gör dem svåra att underhålla och förebygga mot skador. Stockholmshem har utrett flera åtgärdsförslag och 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.

Mål och syfte

Projektets målsättning är att vara lönsamt med rimliga hyresnivåer samt att kunna erbjuda yteffektiva och väldisponerade lägenheter som också är moderna och hållbara. Ett annat viktigt mål är att bevara och stärka grönytor i området. Projektet ska bidra till en mer effektiv markanvändning och tillskapa fler bostäder utan att ta mer grönyta i anspråk.



Bild 5. Karta som visar befintliga byggnader (röda linjer) tillsammans med aktuellt förslag (grå färg). Befintlig byggnad i sydväst utgår i det nya förslaget och ersätts med grön gårdsyta. Bild: Brunnberg & Forshed.

Projektet ska även bidra till ett tydligare stadsrum längs med Solhems hagväg respektive Spånga kyrkväg samt en välplanerad och hållbar utemiljö.



Bild 6. Illustration samrådsförslag: Korsning Spånga kyrkväg/Solhems hagväg, sett från Duvbovägen öster om projektet. Mot gatukorsningen planeras för en mindre platsbildning med lokal i bottenvåningen. Bild: Brunnberg & Forshed.

Hållbarhetskrav

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

Projektet byggs med klimatförbättrad betong vilket kommer innebära en sänkt klimatpåverkan med cirka tio procent. Bygglov kommer att sökas under 2026 vilket innebär att projektet ska uppfylla Stockholmshems klimatavtryck med målgränsvärde om max 271 CO₂e/m².

Möjligheter till återbruk av material från befintlig utemiljö respektive befintliga byggnadsdelar utreds för användning i projektet eller på annan plats.

Eftersom det är ett befintligt bostadsområde så finns redan etablerade platser och funktioner för social samvaro. Dessa sociala värden kommer att behållas samt kompletteras med exempelvis lekotop samt lektytor för de mindre barnen på de mer intima bostadsgårdarna.

Utformning av lägenheter

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning och lägenhetsfördelning med ambitionen att skapa attraktiva och yteffektiva lägenheter med hyresnivåer som är acceptabla för flera målgrupper. Projektet ligger nära service och kollektivtrafik med busshållplats vid platsbildningen i kvarteret. Centrala Stockholm nås snabbt via pendeltåg från närliggande Spånga station.

Förslaget är rationellt planerat och baseras på enbart två lamelltyper av Stockholmshusen, en 3- och en 4-spännare. Dessa kombineras för att möta det behov av lägenhetsfördelning som marknadsanalysen identifierat. Lägenheternas utformning och fördelning har förankrats mot egen förvaltning samt analys av efterfrågan och områdesfaktorer utförd av bolagets marknadsanalytiker. Aktuell fördelning möter därmed både en efterfrågan från ensamstående och par samtidigt som tre- och fyrrumslägenheter möjliggör ett långsiktigt boende för barnfamiljer.

Planlösningar och lägenhetsfördelning kommer att studeras ytterligare under planprocessen. Projektet kommer att ha flera olika mötesplatser på gårdar samt mot naturmark i söder för möjlighet till sociala möten mellan grannar.

Lägenhetsfördelning nyproduktion

Totalt 255 lägenheter.

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

Lokaler

En lokal om 80 kvm planeras mot platsbildningen vid Spånga kyrkväg.

Parkering och mobilitet

Lägesbaserat parkeringstal: 0,52 bilplatser per bostad inklusive besöksparkering. I projektet planeras för mobilitetsåtgärder motsvarande ambitiös nivå vilket motsvarar projektspecifikt parkeringstal om 0,44, vilket innebär 124 platser.

Aktuella mobilitetstjänster:

- Information i samband med inflyttning.
- Väl utformad cykelparkering
- Cykelkök
- Cykelpool
- Bilpool
- Leveransboxar för hemleverans av varor

Parkeringsplatser ordnas i garage, markparkering samt i angöringsfickor utmed kvartersgatan. Projektets totala 124 p-platser är fördelade på 70 platser i garage samt 54 platser på mark och längs kvartersgata.

Lägesbaserat parkeringstal för cykel: 3,0 cykelparkeringsplatser per 100 kvm ljus BTA, vilket innebär 658 platser. Huvuddelen av cykelparkeringsplatserna placeras i cykelförråd på gården eller i cykelrum. En del cykelparkeringsplatser ordnas utomhus på gård eller förgårdsmark.

Genomförande

Uppförandet planeras att genomföras som en totalentreprenad i samverkan inom Stockholmshusens DIS-upphandling. Entreprenör är upphandlad för Fas 1 med option för Fas 2.

Tidplan

Fas	Utförd
Start-PM detaljplan	2022-11-24
Samråd detaljplan	2025-09-30 - 2025-11-11
Granskning detaljplan	Kvartal 3 2026
Detaljplan antagande	Kvartal 1 2027
Detaljplan lagakraft	Kvartal 1 2027
Produktionsstart	Kvartal 3 2027
- Rivning 2027	
- Nyproduktion start 2028	
Första inflyttning	Kvartal 4 2029
Sista inflyttning	Kvartal 4 2031

Ekonomi

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsheims investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. (SEKRETESS) Investeringskostnaden bedöms till 932 mnkr för nyproduktionen i kostnadsläge januari 2026. Projektet redovisar ett positivt resultat. Marknadsvärdering och aktuellt direktavkastningskrav har tagits fram av extern fastighetsvärderare. Investeringsutgiften bedöms vidare indexuppräknad till 1 024 mnkr för nyproduktionen 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. Hittills upparbetat i projektet är 12 mnkr.

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. Värdeutlåtagandet är upprättat av extern fastighetsvärderare i februari 2026.

Risker

Projektet har inga särskilda risker utöver normala projektrisker, vilka redogörs för nedan.

Att detaljplanen överklagas av närboende eller remissinstanser som gör en annan bedömning av någon sakfråga än stadsbyggnadskontoret gjort.

Dyrare produktion på grund av upphandling i en prismässigt uppåtgående byggmarknad. Projektet planeras i nära samverkan med entreprenör med tydlighet kring målpris inför start av projektering.

Mer omfattande sanering av markföroreningar än det som förutsetts. Ytterligare provtagningar kommer att genomföras och särskild omsorg tas till marken i kalkylarbete. Marken är dock redan tidigare i anspråkstagen för bostadsändamål vilket bedöms gynnsamt.

En generell riskavsättning motsvarande 15 % av entreprenad-kostnaden har gjorts i kalkylen för att kunna hantera dessa risker. En särskild avsättning om 5 mnkr har gjorts för att hantera eventuell marksanering.

Avsteg mot projekteringsanvisningarna

Esbjörn är ett Stockholmshusprojekt. Stockholmshusprojekt följer inte Stockholmshems projekteringsanvisningar utan har egna.

Uppföljning

Rapportering i projekt sker regelbundet till avdelningschef Bygg & Teknik vid personliga möten med projektledare eller vid styrgruppsmöten. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmshems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertiärrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Då projektets investeringsvolym bedöms överstiga 1 miljard kronor kommer en styrgrupp att tillsättas i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Ärendets beredning

Projekt Esbjörn har tagits fram enligt Stockholmshems process och rutiner för nybyggnation av bostäder samt ingår även i samarbetet mellan stadens förvaltningar och bolag inom Stockholmshuset. Projektet är kontinuerligt avstämt och är väl förankrat hos förvaltning samt med bolagets olika experter samt i bolagets beslutande forum.

Bolagets synpunkter och förslag

Byggandet av 255 nya hyresrätter bidrar till att befolka och erbjuda tillgängliga bostadskvarter som skapar ökad trygghet genom områdets stadsmässiga gestaltning längs med Spånga kyrkväg och Solhems hagväg. De nya bostäderna utgör även ett viktigt tillskott till Stockholmshem förvaltningsportfölj, vilket skapar synergier och kostnadseffektiviseringar avseende drift och underhåll. Området upplevs idag otryggt och lägenheterna uppfyller inte moderna förvaltningskrav. Genom att riva och ersätta dessa med ett stort antal attraktiva lägenheter i Stockholmshuset ger vi istället många stockholmare möjligheter till ett tryggt och trivsamt boende.

Stockholmshem bedömer projektets totala investering om 1 024 mnr inkl. moms och index för nyproduktion som välgrundad för att kunna tillskapa nya hyresbostäder i en för bolaget viktig geografi.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD

Anja Norman
Chef Bygg & Teknik

Bilagor

1. Värdeberäkning/Investeringskalkyl Esbjörn -
(SEKRETESS)

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>