

Handläggare: Anton Leigard  
Telefon: 08-508 36 638  
Projektledare Abel Örnkloo  
Telefon: 08-508 37 168

Till styrelsen

## Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder inom fastigheten Storholmen 2 och 4 i Vårberg

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Att godkänna inriktningen för nybyggnad av bostäder inom fastigheten Storholmen 2 och 4, till en total investeringsutgift om ca 62 mnkr inkl. moms och förväntad prisutveckling.

Stefan Sandberg  
VD

Anton Leigard  
Fastighetschef

### Sammanfattning

Svenska Bostäder planerar att renovera tre garage belägna inom Kv Storholmen 2 och 4. På samma plats bedöms det vara möjligt att uppföra 15 nya bostäder i form av radhus.

Projektet ger att redan ianspråktagen mark nyttjas mer effektivt, och bedöms ge en trygghetshöjande effekt då ytorna idag upplevs som mörka och otrygga av hyresgästerna i området. Projektet bidrar även till en variation av boendetyper i området.

## Bakgrund

Fastigheterna är en del av ett större område i Vårberg som omfattar fyra fastigheter (Kv. Storholmen 2–5), vilka delar samma detaljplan och uppfördes omkring 1960.

Fastigheterna ritades av Svenska Bostäders egna arkitektkontor med Gunnar Andersson som ansvarig arkitekt och är gulklassade enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringssystem.

Fastigheten har tre garage belägna inom Kv. Storholmen 2 och 4. De befintliga garagen är i behov av renovering och den investeringen tas upp som separat ärende.

Efter en analys av garagens placering i förhållande till befintliga bostadsbyggnader och installationer bedöms det vara möjligt att uppföra nya bostäder i form av radhus ovanpå garagen.

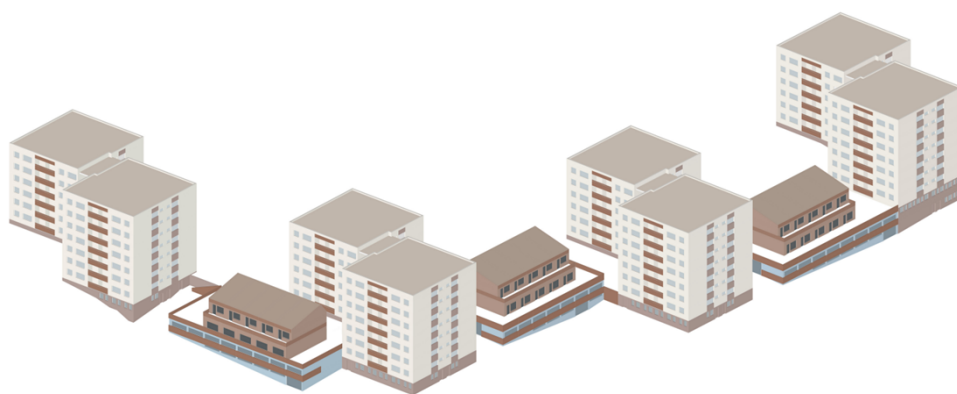
Idén om nya radhus ovanpå garagen har presenterats för Stadsbyggnadskontoret och mottagits positivt. Enligt dialog med Stadsbyggnadskontoret kan utvecklingsprojektet rymmas inom gällande detaljplan och genomföras med enbart bygglov. För att få ett formellt besked krävs dock att en bygglovsansökan med tillhörande handlingar lämnas in.

Samtliga tre garage är belägna mellan Storholmsbackarna 82 och 102 i Skärholmen.





*Gård ovan garage*



### Radhus

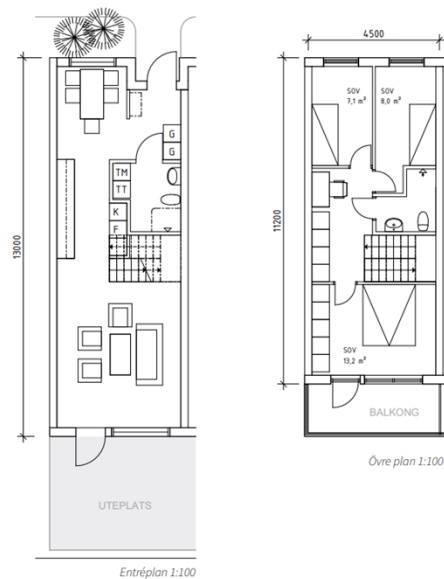
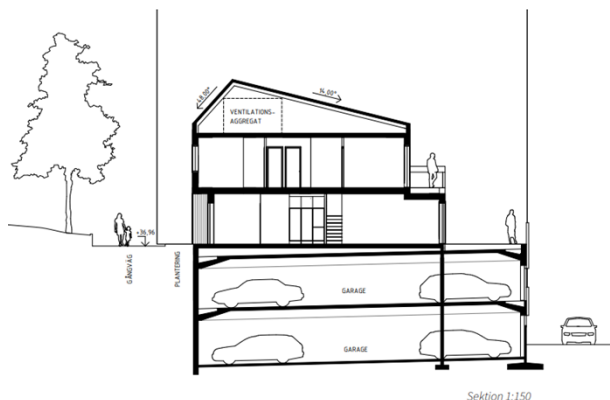
Indraget i fasad skapar en väderskyddad entré mot entrézonen. På sidan med uteplats görs ett indrag i det övre planet som skapar en balkong med utgång från sovrummet.

Planlösningen är effektiv med en öppenhet och flexibilitet som passar många familjekonstellationer.

### Ytor

15 st radhus à 4 RoK  
BOA totalt ca 96 kvm (plan: 51 kvm, plan 2: 45 kvm)

BTA per radhuslänga ca 545 kvm  
BTA totalt ca. 1635 kvm



## Ärendet

### Projektets utformning

Svenska Bostäder har möjlighet att uppföra nya bostäder på de övre planen av samtliga garage på Storholmen 2 och 4. De nya radhusen placeras på de gårdsytor som utgör tak över parkeringshusen. I de befintliga punkthusen finns samtliga nödvändiga funktioner för bostäder, vilka även kan nyttjas av de boende i de nya radhusen. Angöring till radhusen sker via befintliga hissar och trapphus i punkthusen.

Det är möjligt att tillskapa 5 nya bostäder i form av radhus per garage. Med total 15 nya bostäder om ca 96 kvm vardera.

Bostäderna behöver dimensioneras så att lasterna förs ned i garagens bärande konstruktioner, för att undvika omfattande förstärkningsåtgärder och minimera kostnader.

I förstudien har följande punkter analyserats:

- Garagens grundkonstruktion samt metodval för renovering
- Drift och installationer för att säkerställa en god inomhusmiljö på ett energieffektivt sätt

- Myndighetskrav och förutsättningar för att erhålla tillstånd att uppföra nya bostäder
- Hållbarhetsanalys med fokus på att minska projektets klimatavtryck
- Trygghet och social hållbarhet för att stärka trivsel och upplevd trygghet i området
- Investeringsförutsättningar

En grundförutsättning för projektet är att de nya bostäderna planeras och projekteras så att installationer delas med befintliga byggnader, såsom värme, vatten, avlopp, el och hiss. Detta bedöms kunna minska produktionskostnaderna avsevärt.

### Parkeringslösning

Projektets parkeringsbehov hanteras med tillgängliga vakanser i området. I förslaget till Stadsbyggnadskontoret har därför inga ytterligare parkeringsplatser inkluderats. Möjlighet till att ladda elbil hanteras på bolagets befintliga parkeringar.

### Kort om platsens utmaningar

Projektet bedöms lönsamt utifrån förutsättningarna att projektet har få markarbeten, möjlighet att nyttja befintliga anslutningar för el och vs samt att ytor för parkering redan finns. Samutnyttjande med garagerenoveringens projekt- och projekteringsresurser är gynnsamt.

## Mål och hållbarhetsaspekter

I projektets inledning kommer leverantörsmarknaden att utvärderas. God boendemiljö, rationellt genomförande och låg klimatpåverkan är övergripande mål. I inledande dialog med valda entreprenörer kommer minimering av klimatpåverkan samt omfattning på möjligt återbruk diskuteras.

Projektet ska hålla följande mål:

- Tidplan ska hållas
- Budget ska hållas
- Kompletta överlämning till förvaltning
- 0 olyckor på arbetsplatsen
- Projektets mål för klimatutsläpp är max 260kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA (omfattning enligt Stockholms stads beräkningsanvisningar A1-A5 inklusive byggdel 7 och 8) då projektet planerar att söka bygglov

2026. Om projektet förskjuts i tiden justeras måtalet enligt nedanstående tabell.

2026	2027	2028	2029	2030
260	240	220	200	180

*Max utsläpp CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA, omfattning klimatberäkning enligt Stockholm stads beräkningsanvisningar A1-A5 inklusive byggdel 7 och 8*

## Ekologisk hållbarhet

Projektet ska certifieras Miljöbyggnad silver på byggnadsnivå. Projektet ska också följa Stockholms stads hållbarhetskrav för nyproduktion.

Klimatanalys har genomförts. Grundläggningen utgör vanligtvis en av de mest resursintensiva delarna i ett byggprojekt med betydande klimatutsläpp som följd. Genom att bygga på befintlig byggnad kan grundläggningen minimeras vilket kraftigt minskar resursåtgång och klimatutsläpp. Med trä i stomme och väggar kan klimatavtrycket hållas nere ytterligare. Analysen pekar på att projektet kan utformas för att nå ett klimatavtryck runt 180 kg koldioxidekvivalenter per kvadratmeter bruttoarea (CO<sub>2</sub>e/BTA) följs.

Byggprodukter kommer kontrolleras och styras mot giftfria material med hjälp av Byggvarubedömningen.

Ingen översvämningsrisk bedöms föreligga då byggnaderna ligger högt placerade. Radhusen kommer att utformas så att risken för övertemperaturer minskas. Ingen ny mark tas i anspråk vilket innebär ett mer effektivt nyttjande av redan bebyggd mark och att biologiska värden inte påverkas negativt. Den hårdgjorda ytan som idag utgör taket tillförs delvis mer grönyta.

De nya bostäderna lämpar sig eventuellt för att integrera innovativa åtgärder som minskar projektets klimatavtryck.

Följande åtgärder har översiktligt studerats:

- Möjlighet att använda befintliga installationer för att minska behovet av nya resurser och därmed reducera klimatpåverkan
- Användning av förnybara material i stomme och fasad i så stor utsträckning som möjligt
- Val av miljöanpassade isoleringsmaterial med lågt CO<sub>2</sub>-värde

- Identifiering av byggvaror som kan återbrukas, hur dessa kan hanteras samt hur tillgång kan säkerställas. En hypotes i projektet är att utreda återbruk av takpannor och, badrumsutrustning. Möjligheten utforskas i samband med upphandling.
- Kontroll och uppföljning av avfallshantering samt bränsleanvändning inom entreprenaden.

### Social hållbarhet och rättviseperspektiv

Stockholms stad har ett långsiktigt mål att öka bostadsbyggandet för att möta befolkningstillväxten och det växande bostadsbehovet. I stadens budget för 2026 har ett särskilt uppdrag formulerats om att tillskapa fler radhus och småhus, med särskilt fokus på prisvärda radhus som kan utgöra kompletteringsbebyggelse i befintliga områden. På så sätt bredda bostadsutbudet och skapa en mer varierad och socialt hållbar stadsutveckling.

En av projektets övergripande målsättningar är också att stärka tryggheten, trivseln och den sociala hållbarheten i området. De nya bostäderna placeras på ytor som i dag upplevs som otrygga och underutnyttjade. Genom att tillföra bostäder på dessa platser skapas ökad närvaro och aktivitet under större delar av dygnet, vilket bidrar till ökad trygghet.

Bebyggelsen ges en genomtänkt utformning som kompletterar och varierar den befintliga strukturen i området. Den nya gestaltningen syftar till att skapa tydligare rumslighet, bättre överblickbarhet och en mer levande miljö.

Projektet har även en social ambition genom att planera bostäder som attraherar barnfamiljer. En ökad andel familjer och en större variation av hushållstyper kan bidra till en mer balanserad befolkningssammansättning, stärkt grannsamverkan och ökad social sammanhållning. Sammantaget bedöms projektet kunna bidra positivt till områdets långsiktiga sociala hållbarhet.

Projektet bedöms ha positiv påverkan ur ett rättviseperspektiv. Byggnationen bedöms vara kostnads- och klimateffektiv samtidigt som hyreskostnaden inte belastas av produktion av parkeringsplatser eller andra funktioner som nyttjas av andra än hyresgästerna. Då de nya bostäderna får tillgång till befintliga miljöstugor och laddplatser får fler

stockholmare möjlighet att göra klimatsmarta val genom fastighetsnära källsortering och möjlighet att ladda elbil.

Husen är placerade på ett tak. Räcke kommer utformas för att beakta god barnsäkerhet.

Vid ett godkänt inriktningsbeslut genomförs en socialt värdeskapande analys (SVA) enligt bolagets rutiner.

Genom samarbetet med föreningen Rättvist Byggande arbetar vi för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.

## Tidplan

- Projektering/bygglov: Q4 2026
- Upphandling: Q2 2027
- Produktion start: Q3 2027
- Produktion slut/inflyttning: Q2 2029
- Slutredovisning Q1 2029

## Ekonomi

Projektkostnad bedöms till 59 mnkr enligt värderingkalkyl mars, 2026. Kalkylen visar att ett lönsamt projekt uppnås med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Indexerad investeringsutgift bedöms till 62 mnkr vid indexuppräknings med riksbankens inflationsmål + 0,5 %, (2,5%) till år 2028 då produktion väntas färdigställas. Projektet har fram till april 2026 en upparbetad kostnad på 0,2 mnkr

Mer utförlig information om kalkyl finns i bilaga 1.

## Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom bolagets prognosarbete tertialprognos upprättas tre gånger per år till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

Genomförandebeslut ska upprättas och beslutas av styrelsen och eventuellt koncernstyrelsen samt Kommunfullmäktige innan projektet genomförs.



En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt. I slutredovisningen redovisas även resultatet på hållbarhetsaspekter och övriga mål.

## Risk

**Risk:** Att Stadsbyggnadskontoret ställer omfattande krav i bygglovsskedet.

**Åtgärd:** Involvera Stadsbyggnadskontoret så tidigt som möjligt i processen för att säkerställa en god dialog och ta fram ett förslag som är väl förankrat och har rimliga förutsättningar att beviljas.

**Risk:** Att produktionskostnad överstiger budget.

**Åtgärd:** Minimera kostnader genom att samordna produktionen med garagerenoveringen, upphandla i god tid, se modulbyggande som en möjlighet. Säkerställa en ekonomiskt sund grundläggningskonstruktion. Upprätthålla en tät och strukturerad dialog med entreprenören. Bolaget avser att återkomma med mer detaljerade kalkyler i samband med genomförandebeslut.

**Risk:** Att garagens underhållsbehov medför mer omfattande och tidskrävande reparationsåtgärder än planerat och att det påverkar genomförandet av radhusbyggnationen.

**Åtgärd:** Bolaget avser att återkomma med mer detaljerad kalkyl och tidplan i samband med genomförandebeslut, vilket sker efter genomförd projektering.

## Bilaga

### 1. Kalkylinformation (sekretess)

---

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Stefan Sandberg, VD	2026-05-25
Anton Leigard, Fastighetschef	2026-05-25