

Stockholmshem

PM Rivning och återbrukspotential

För detaljplan inför Samråd för kv Esbjörn, Spånga

Mikaela Ericsson, Cecilia Sahlström
2025-06-10

Innehåll

Sammanfattning	3
Syfte	4
Frågeställningar	4
Bakgrund	4
Tidigare utredningar	4
Miljöinventering och återbruksinventering	6
Miljöinventering	6
Återbruksinventering	6
Resultat	6
Slutsatser	7

Sammanfattning

Detta PM syftar till att utreda möjligheter till bevarande och återbruk av byggnadsdelar och markmiljö inom fastigheten Esbjörn 1. Målet är att minska användningen av jungfruligt material och därmed både klimatpåverkan och kostnader, samt att undersöka om material och produkter kan återbrukas inom Esbjörn 1, Stockholmshems övriga bestånd eller i andra projekt.

Befintlig bebyggelse på Esbjörn 1 är i stort behov av upprustning, och tidigare utredningar har visat att de åtgärder som krävs för att nå en teknisk miniminivå är så omfattande att bevarande inte är ekonomiskt hållbart. Idag är även arbetsmiljön i befintlig bebyggelse bristfällig. För att möjliggöra fler bostäder, bättre klimat- och energiprestanda samt god arbetsmiljö har Stockholmshem valt att utreda nybyggnation av cirka 300 bostäder.

Under 2023 genomfördes både en miljöinventering och en återbruksinventering av Ebab. Miljöinventeringen visade förekomst av bl.a. asbest, bly, kvicksilver, radon och tungmetaller i delar av befintlig bebyggelse, vilket omöjliggör återbruk av byggnadsstommar och fasader i sin helhet. Att återbruka vissa delar av exempelvis stommaterial kräver vidare utredning. Återbruksinventeringen identifierade dock flera produkter som kan återanvändas. Dessa kan i första hand användas i det aktuella projektet, i andra hand inom Stockholmshems övriga bestånd och i tredje hand annonseras för återbruk externt.

Sammanfattningsvis är bevarande av byggnaderna inte möjligt, men flera produkter kan återanvändas. Återbruk av exempelvis stomdelar kräver vidare teknisk och ekonomisk utredning.

Syfte

Syftet med detta PM är att utreda vilka delar av bebyggelsen och markmiljön på fastigheten Esbjörn 1 som kan bevaras eller återbrukas inom ramen för det aktuella nyproduktionsprojektet.

Målet är att minska behovet av jungfruligt material, reducera projektets klimatpåverkan och kostnader samt att undersöka om material och produkter som inte kan återanvändas inom projektet kan komma till nytta inom Stockholmshems befintliga bestånd eller i andra ny- eller ombyggnadsprojekt.

Frågeställningar

- Vilka resurser och materiella värden finns på platsen idag?
- Går dessa att:
 1. **Bevara** – Kan stadsutveckling ske med utgångspunkt i det befintliga?
 2. **Transformera** – Kan delar av byggnaderna (ex. grund, stomme, fasad) bevaras?
 3. **Demontera** – Kan delar av byggnaderna återanvändas i andra projekt?
 4. **Inventera och tillgängliggöra** – Kan identifierade resurser dokumenteras och göras tillgängliga för andra projekt?

Bakgrund

Tidigare utredningar

Fastigheten Esbjörn 1 består idag av bostadshus i stort behov av teknisk upprustning. År 2015 inledde Stockholmshem en omfattande förstudie som identifierade fem centrala problemområden:

1. Problem med platta tak (motfallstak) som lett till omfattande läckage.
2. Befintliga rör i ABS-plast har blivit spröda och orsakar läckage.
3. Hög energiförbrukning (246 kwh/m2 A-temp).
4. Förhöjda radonhalter i fastigheterna.
5. Bristfälliga tillträdesvägar till tak och krypgrunder ur arbetsmiljösynpunkt.

Man påbörjade en projektering där målet var att hantera ovanstående problem samt att möjliggöra att bostäderna skulle kunna certifieras enl. Miljöbyggnad silver. Åtgärderna skulle bli så

pass omfattande och kostnadsdrivande att det inte skulle vara ekonomiskt hållbart att utföra projektet.

År 2022 identifierade Stockholmshem tre nya alternativ för området:

1. Nödvändig teknisk upprustning av området för de befintliga 96 bostäderna, dvs. bevara så mycket som möjligt av befintligt bestånd och endast rusta upp byggnaderna till en teknisk miniminivå.
2. Renovering av befintliga fastigheter samt påbyggnad av ett våningsplan, vilket skulle generera 72 st nya lägenheter.
3. Rivning av befintliga bostadshus och komplement för nybyggnation av ca 300 bostäder.

För att byggnaderna ska nå en teknisk miniminivå (alternativ 1) har Stockholmshem identifierat att nedanstående åtgärder krävs:

1. Stambyte
2. Nytt sadeltak
3. Nya entréer
4. Värmeåtervinning
5. Nya fönster
6. Radonåtgärder, helhetslösning
7. Isolering av grunder
8. Tätning av fasader
9. Komplettering av elinstallationer med nya fastighets-, servicecentraler, lägenhetscentraler förses med jordfelsbrytare
10. Nya tillträdesvägare till tak och grund
11. LOD lösning för dagvatten
12. Nya säkerhetsdörrar samt förrådsdörrar för att uppnå brandkrav
13. Aptus-låsning
14. Fristående barnvagnsförråd

Alternativ 2 innebär ovanstående åtgärder samt:

1. Nytt värmesystem
2. Tilläggsisolering av fasad och ny puts
3. Ny kulvertdragning mellan husen
4. Nya elinstallationer
5. Produktion av nytt våningsplan med 4 st 1 RoK och 2 st 3 RoK i varje huskropp samt 16 st hissar.

Alternativ 3 innebär rivning av befintliga bostadshus och komplement för nybyggnation av ca 300 bostäder som framtidssäkrar bostädernas klimat och energiprestanda. Detta alternativ stödjer även målet om att tillskapa fler bostäder.

Utredning av ovanstående alternativ visar att åtgärderna för att endast uppnå en teknisk mininivå är för omfattande. Detta innebär att bevarande av befintliga byggnader inte är möjlig. I och med detta utgår alternativ 1 och 2. Stockholmshem har därför beslutat att pröva alternativ 3, som möjliggör fler bostäder och bättre klimat- och energiprestanda.

Miljöinventering och återbruksinventering

År 2023 fick Ebab i uppdrag att:

1. Genomföra en invändig och utvändig miljöinventering av Esbjörn 1. (Se Miljöinventering Esbjörn 1 231201)
2. Utföra en återbruksinventering av material och byggnadsdelar.

Miljöinventering

Syftet med miljöinventeringen var att kontrollera och undersöka befintliga fasta tekniska installationer samt byggnadsdelar med avseende på miljölaster. Målet för inventeringen var att identifiera hälsovådliga och miljöfarliga material som vid rivning behöver saneras och omhändertas särskilt.

Återbruksinventering

Syftet med återbruksinventeringen var att identifiera material och produkter med potential för återbruk. Återbruksinventeringen redovisas i bilaga 1 tillhörande Miljöinventering Esbjörn 1 (231201).

Stockholmshem kategoriserar dessa enligt följande prioritering:

1. Återanvändning i det aktuella projektet.
2. Återanvändning inom Stockholmshems övriga fastighetsbestånd.
3. Publicering på externa plattformar för återbruk.

Resultat

Resultatet av miljöinventeringen visade förekomst av bl.a. asbest, bly, kvicksilver, radon och tungmetaller i befintligt bestånd, se Miljöinventering Esbjörn 1 (231201). Dessa fynd innebär

att återbruk av byggnadsstomme och fasader i sin helhet inte är möjligt. Däremot kan det eventuellt vara tekniskt och ekonomiskt möjligt att nyttja delar av t.ex. stommen till t.ex. allmänna utrymmen i nyproduktionsprojektet eller i andra projekt. Detta kräver dock ytterligare utredning.

Ebabs återbruksinventering resulterade i en lista med ett flertal produkter i befintligt bestånd som kan återanvändas. Se bilaga 1 tillhörande Miljöinventering Esbjörn 1 (231201). Av dessa har Stockholmshem identifierat flera produkter som potentiellt kan återanvändas i projektet, exempelvis marksten, papperskorgar och kranar till kök och badrum. Stockholmshem ser även stor potential att återanvända produkter så som vitvaror och tvättutrustning inom Stockholmshems övriga bestånd. Produkter som inte kommer att nyttjas i det aktuella nyproduktionsprojektet eller av Stockholmshems förvaltning kommer att annonseras på extern plattform för återbruk.

Slutsatser

- Det finns flera anledningar till att bevarande av befintlig bebyggelse inte är möjlig eller lämplig;
 - den tekniska livslängden för byggnaderna är uppnådd
 - byggnaderna har dålig energiprestanda
 - arbetsmiljön i byggnaderna är bristfällig
 - förekomst av miljöfarliga ämnen omöjliggör bevarande av byggnaderna i sin helhet
- Det finns en möjlig teknisk och ekonomisk potential i att återbruka vissa delar, såsom stommaterial, i det aktuella projektet eller i andra framtida projekt. Detta kräver ytterligare utredning.
- Flera identifierade produkter bedöms möjliga att återbruka i nyproduktionsprojektet eller inom Stockholmshems övriga bestånd. Övriga kommer i andra hand att erbjudas via externa återbruksplattformar.