

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Utredningsbeslut gällande AB Stockholmshems fastighet Kvarteret Esbjörn – Solhems hagväg

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. VD får i uppdrag att sammanställa tidigare utredningar och om nödvändigt vidta kompletterande utredningar för att under hösten 2020 återkomma till styrelsen med ett fastighetsutvecklingsplan för fastigheten Esbjörn.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknikavdelningen

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att styrelsen ger VD i uppdrag att undersöka möjligheter och konsekvenser av olika modeller av fastighetsutveckling av fastigheten Esbjörn.

Området i kvarteret Esbjörn är idag i stort behov av upprustning. Flera omfattande förstudier med inventering och åtgärdsförslag har genomförts vid olika tillfällen och olika upprustningsalternativ har utretts inklusive påbyggnad samt förtätning av befintlig bebyggelse. Ombyggnation av fastigheterna orsakar nedskrivningar av fastighetsvärdet till följd av de höga projektkostnaderna visavi fastigheternas marknadsvärde efter ombyggnation. Ombyggnation svårt att få att bära sig ekonomiskt.

Bakgrund

Området har byggår 1973 och består av 12 lamellhus med 96 lägenheter om 2-4 rum och kök samt en servicebyggnad innehållande tvättstuga och en samlingslokal för hyresgästföreningen

Husen har 2 våningar och är utformade med platta tak (motfallstak).



Området är i stort behov av upprustning. En omfattande förstudie med inventering och åtgärdsförslag har genomförts vid olika tillfällen. Följande fem stora problemområden är identifierade:

- De platta taken (motfallstak) har genererat stora problem och kostnader i form av läckage genom åren: Försök har gjorts att renovera befintlig takkonstruktion, men misslyckats.
- Stambyte på grund av att befintliga rör i ABS-plast har blivit spröda ledandes till läckage.
- Väldigt hög energiförbrukning (246 kWh/m² A-temp)
- Radonhalt, det är höga (mark)radonhalter i lägenheterna. Punktinsatser har gjorts för de värst utsatta lägenheterna men behov finns av ny helhetslösning för samtliga fastigheter.
- Arbetsmiljö, de tillträdesvägar som idag finns till tak och krypgrund uppfyller inte dagens krav ur arbetsmiljösynpunkt.

Olika utredningar där olika åtgärder och omfattningar har utretts och kalkylerats. Inget alternativ kan göras utan nedskrivning.