

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**Dnr SSAB 2025/197  
Dnr KS 2025/1342**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Susanne Dingle  
Telefon: 08-508 292 61**Till**  
Stockholms Stadshus AB  
KommunstyrelsenStadsledningskontoret  
David Ulmér  
Telefon: 08-508 294 64

## **Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Taffelstenen 1 i Solberga**

### **Förslag till beslut**

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

1. Inriktningen för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder och ombyggnad av befintlig panncentral inom fastigheten Taffelstenen 1 till en investeringsutgift om 305 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder och ombyggnad av befintlig panncentral inom fastigheten Taffelstenen 1 till en investeringsutgift om 305 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

AB Stockholmsshem äger fastigheten Taffelstenen 1 i Solberga. Bolaget föreslår en utveckling av fastigheten genom nyproduktion av 76 hyreslägenheter i Stockholmsshus samt ombyggnation av befintlig panncentral och kontorsbyggnad. Den totala investeringsutgiften beräknas till 305 miljoner kronor, inklusive förväntad prisutveckling. Projektets detaljplan är under granskning. Byggstart planeras till slutet av 2026 med första inflyttning kvartal tre 2028, och ett beräknat färdigställande kvartal fyra 2028.

**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 möjliggör för centrumverksamheter i panncentralen, centrumverksamheter och nya bostäder i kontorsbyggnaden samt bostäder i två punkthus i tio våningar. Totalt möjliggör detaljplanen för 76 nya bostäder och 1 185 kvm LOA. Projektet kommer att projekteras och utföras för att uppnå Miljöbyggnad Silver

Inför kommande ombyggnad och hyresgäst Anpassning av kvarvarande lokaler bedrivs ett särskilt arbete tillsammans med Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd. Arbetet sker enligt budgetuppdraget att utreda förutsättningarna för att använda den tidigare panncentralen för kulturverksamhet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet är i linje med stadens mål för hållbar stadsutveckling och bostadsförsörjning. Projektet som planeras ger ett välkommet tillskott av bostäder i Stockholmshus. De nya bostäderna utgör vidare ett tillskott till Stockholms shems närliggande förvaltningsområde, vilket skapar synergier och kostnadseffektivisering avseende drift och underhåll.

Folkparksvägen är i översiktsplanen utpekad som ett prioriterat strategiskt samband för att stärka kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö. Byggandet av nya hyresrätter samt ombyggnad av panncentral och kontorshuset skyddar kulturvärden och gör stadsrummet längs med Folkparksvägen tryggare.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås sammantaget ett positivt resultat 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.

## **Bakgrund**

Fastigheten Taffelstenen 1 har tidigare använts som kontor och låsverkstad för AB Stockholms shems egna verksamhet. Delar av verksamheterna har redan flyttat ut, och nu används bara en mindre del av fastigheten för egen verksamhet. Fastigheten inrymmer även den panncentral som tidigare var knutpunkten för uppvärmningen av området. Fastigheten ägs av AB Stockholms shem.

Folkparksvägen är i översiktsplanen utpekad som ett prioriterat strategiskt samband för att stärka kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö. Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i panncentralen, centrumverksamheter och nya bostäder i kontorsbyggnaden samt bostäder i två punkthus i tio våningar.

I oktober 2025 beslutade styrelsen för AB Stockholmshem att hemställa inriktningsbeslut gällande nybyggnad av 76 lägenheter och ombyggnad av befintlig panncentral inom fastigheten Taffelstenen 1 i Solberga till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande. Investeringsutgiften beräknas uppgå till 305 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling fram till slutredovisning.

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.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### Ärendet

#### Projektet

Projektet har utformats som två nya punkthus (Hus A och Hus C) samt den bevarade panncentralen och kontorsbyggnaden (Hus B).



Punkthusen ska genom riktning, gestaltning och utformning inordnas till kontorsbyggnaden för ett sammanhållet uttryck som framhäver panncentralen och skorstenen. Punkthusen ska uppföras som Stockholmshus.

Planförslaget möjliggör för centrumverksamheter i panncentralen, centrumverksamheter och nya bostäder i kontorsbyggnaden samt bostäder i två punkthus i tio våningar. Totalt möjliggör detaljplanen för 76 nya bostäder och 1 185 kvadratmeter LOA. Planförslaget förutsätter att senare tillbyggnader rivs, såsom förrådsbyggnaden i fastighetens sydöstra hörn och kontorslokalerna från 1980-talet.

Inför kommande ombyggnad och hyresgäst Anpassning av kvarvarande lokaler bedrivs ett särskilt arbete tillsammans med Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd. Arbetet sker enligt budgetuppdraget att utreda att omvandla AB Stockholmsshems panncentral i Solberga till ett kulturhus/allaktivitetshus där etablering av lokalt föreningsliv, kulturskola och fritidsverksamhet ingår.

Projektet kommer att projekteras och utföras för att uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m<sup>2</sup>/år köpt värme enligt Stockholms stads direktiv och Stockholmsshems energistrategi. Uppvärmningen kommer att ske med fjärrvärme och solceller. Projektet byggs med klimatförbättrad betong vilket sänker klimatpåverkan med cirka tio procent jämfört med konventionell betong. Projektets klimatavtryck kommer att understiga gällande målgränsvärde om 271 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> enligt Stockholmsshems klimattrappa per 2026 (året då projektet avser söka bygglov).

Projektet ligger nära service och kollektivtrafik och på cykelavstånd till centrala Stockholm. Ambitionen är att skapa attraktiva och yteffektiva lägenheter med hyresnivåer som är acceptabla för flera målgrupper. Lägenhetsutformning och fördelning har stämts av mot såväl områdesfaktorer som egen förvaltning. Aktuell fördelning av lägenheter möter både en efterfrågan från ensamstående och par samtidigt som tre- och fyrrumslägenheter möjliggör ett långsiktigt boende för barnfamiljer.

Lägenhetstyp	2rok	3rok	4rok
Snittstorlek	44kvm	63kvm	82kvm
Andel	25%	50%	25%

### Tidplan

Projektets detaljplan är under granskning. Byggstart planeras till slutet av år 2026 med första inflyttning kvartal tre 2028, och ett beräknat färdigställande kvartal fyra 2028.

### Ekonomi

Investeringsutgiften för nyproduktionen beräknas till 257 miljoner kronor och för ombyggnationen till 33 miljoner kronor i kostnadsläge september 2025. Investeringsutgiften bedöms indexuppräknad till 270 miljoner kronor för nyproduktionen och 35 miljoner kronor för ombyggnationen i 2028 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. Den totala investeringsutgiften beräknas till 305 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling. (Riksbankens inflationsmål + 0,5 procentenheter används som index för kostnadsutveckling, totalt 2,5 %). Ombyggnaden av panncentralen visar ett negativt resultat, men projektet har med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav sammantaget ett positivt resultat. Aktuellt avkastningskrav har tagits fram i samråd med upphandlade fastighetsvärderare.

### Risker

Det finns en risk för att detaljplanen överklagas av närboende eller remissinstanser. Det finns även risk för att produktionen kan bli dyrare än beräknat på grund av upphandling i en prismässigt uppåtgående byggmarknad eller behov av en mer omfattande sanering av markföreningar än beräknat. En avsättning har gjorts i kalkylen för att hantera dessa risker.

### 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. De nya bostäderna utgör ett tillskott till Stockholms hems närliggande förvaltningsområde, vilket skapar synergier och kostnadseffektivisering avseende drift och underhåll.

Folkparksvägen är i översiktsplanen utpekad som ett prioriterat strategiskt samband för att stärka kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö. Byggandet av nya hyresrätter samt ombyggnad av panncentral och kontorshuset skyddar kulturvärden och gör stadsrummet längs med Folkparksvägen tryggare och mer levande.

Bebyggelsen utformas med fokus på energieffektivitet och miljöhänsyn, och projektet bidrar därmed till stadens miljömål och långsiktiga hållbarhetsarbete.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås sammantaget ett positivt resultat 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.

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.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

## **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande, AB Stockholmshem
- 2a. Kalkyl (SEKRETESS)
- 2b. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2025-12-05
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-12-05