



Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder och ombyggnad av befintlig panncentral och kontorsbyggnad inom fastigheten Taffelstenen 1 i Solberga

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Deniz Butros

Sammanfattning av ärendet

AB Stockholmshem äger fastigheten Taffelstenen 1 i stadsdelen Hägersten. AB Stockholmshem föreslår en utveckling av fastigheten genom en nyproduktion av 76 hyreslägenheter som Stockholmshus samt ombyggnation av befintlig panncentral och kontorsbyggnad. Den totala investeringsutgiften uppgår till 305 mnkr. Projektets detaljplan är under granskning och byggstart planeras under slutet av 2026 med första inflyttning från Q3 2028 och ett beräknat färdigställande Q4 2028.

Projektet definieras som stort projekt enligt stadens investeringsregler, eftersom investeringsutgiften överstiger 300 miljoner kronor, vilket innebär att beslut ska fattas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig. Alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det och därför ska fler

hyresrätter byggas i hela staden. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med rimliga hyror måste vara en av stadens viktigaste prioriteringar.

Projektet omfattar nyproduktion av 76 hyreslägenheter samt ombyggnation av befintlig panncentral och kontorsbyggnad. De nya bostäderna utgör ett viktigt tillskott till AB Stockholmshems förvaltningsområde vilket skapar möjlighet för synergier och kostnadseffektiviseringar avseende drift och underhåll. Byggandet av nya hyresrätter samt ombyggnad av panncentral och kontorshus skyddar kulturvärden och gör stadsrummet längs med Folkparksvägen tryggare och mer levande. Projektet genomförs som Stockholmhus vilket dessutom innebär att de slutgiltiga hyrorna kan hållas lägre än vad som annars vore möjligt.

Vi är stolta över att projektets klimatavtryck kommer understiga gällande målgränsvärde enligt Stockholmshems klimattrappa. Stadens bostadsbolag har ambitiösa klimatstrategier, och detta är ett tydligt tecken på att de ger resultat. Parallellt med höga klimatambitioner har nyproduktionen också som mål att vara lönsam och hålla rimliga hyresnivåer. Vi är glada att se att bostadsbolagen arbetar för att kunna erbjuda yteffektiva och väldisponerade lägenheter som också är moderna och hållbara.

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

Den beräknade investeringsutgiften uppgår till 305 mnkr. I detta ingår en uppskattning av framtida kostnadsutveckling fram till projektets färdigställande samt riskreserver. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Vi uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, och en planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

I ett omvärldsläge där många byggaktörer har svårt att komma igång med nya projekt är vi glada att kunna se att stadens bostadsbolag arbetar hårt för att komma fram med väl genomarbetade projekt som tillför många värden till staden. Därför föreslår vi att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet som möjliggör nya hyresrätter i staden.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Stockholmshem, dnr KS 2025/1342 1.1
2. Kalkyl (Sekretess enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2025/1342 1.2
3. Kalkyl lokaler (Sekretess enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2025/1342 1.3
4. Protokollsutdrag, AB Stockholmshem, dnr KS 2025/1342 1.4

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande av borgarråden Christofer Fjellner och Andréa Hedin (båda M) enligt följande.

AB Stockholmshem äger fastigheten Taffelstenen 1 i Solberga. Bolaget föreslår en utveckling av fastigheten genom nyproduktion av 76 hyreslägenheter i Stockholmshus samt ombyggnation av befintlig panncentral och kontorsbyggnad. Den totala investeringsutgiften beräknas till 305 miljoner kronor, inklusive förväntad prisutveckling.

Inför kommande genomförandebeslut finns det flera frågor som behöver besvaras och risker som behöver utredas och hanteras. Till dessa hör bland annat att ombyggnaden av panncentralen visar ett negativt resultat, samt risker kopplade till att produktionen kan bli dyrare än beräknat på grund av upphandling i en prismässigt uppåtgående byggmarknad och behov av en mer omfattande sanering av markföroreningar än beräknat.

Särskilt uttalande av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Liberalerna ser positivt på att AB Stockholmshem bidrar till fler hyresrätter i ett attraktivt läge och att kulturhistoriska värden tas till vara i utvecklingen av fastigheten och området. Projektet innebär ett viktigt tillskott av bostäder och kan bidra till ett mer levande och tryggt stadsrum.

Samtidigt vill vi betona att projektet i praktiken består av två separata delar med olika syften och ekonomiska förutsättningar: nyproduktionen av bostäder respektive ombyggnaden av den tidigare panncentralen med inriktning mot kultur- och centrumverksamhet. Dessa delar bör därför särredovisas tydligt, både vad gäller investering, drift och långsiktig ekonomi.

Vi anser vidare att kulturhusdelen endast bör genomföras under förutsättning att den kan stå på egna ben ekonomiskt. Om tillräckliga intäkter eller långsiktigt hållbara finansieringslösningar inte kan säkerställas, bör denna del av projektet inte genomföras. Det är av stor vikt att bostadsprojektets ekonomi inte belastas eller urholkas av verksamheter som saknar ekonomisk bärighet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 februari 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen förslår att kommunfullmäktige avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna har inte tagit del i beredningen av ärendet i bolaget Svenska Bostäder. Trots att vi är det näst största oppositionspartiet har vi inte getts insyn i bolagets styrelseverksamhet. Vi kan inte förväntas ta ansvar i ett ärende som vi inte har varit delaktiga i. Med anledning av detta föreslår vi att ärendet avslås.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Johan Paccamonti och Sophia Granswed Baat (alla M) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Centerpartiet står bakom ambitionen att minska bilberoendet i staden och är positiva till mobilitetsåtgärder som underlättar ett hållbart resande. Mobilitetslösningar som bilpooler, cykelpooler och andra delade tjänster kan vara effektiva verktyg för att sänka parkerings-tal och samtidigt ge boende reella alternativ till egen bil. Erfarenheter från andra nybyggnadsområden visar dock att dessa åtgärder alltför ofta saknar långsiktighet. I flera fall har både bilpooler och cykelpooler försvunnit kort tid efter inflyttning, trots att de varit en central del av kalkylen och av de boendes beslut att avstå egen bil.

Detta riskerar att undergräva förtroendet för stadens mobilitetsstrategi. När människor flyttar in i nyproduktion och gör livsval utifrån utlovade mobilitetsåtgärder måste dessa också vara hållbara över tid. Ambitiösa klimatstrategier hos stadens bostadsbolag är välkomna, men mobilitetslösningar får inte reduceras till tillfälliga pilotinslag eller symboliska åtaganden som inte håller i praktiken.

Centerpartiet anser därför att mobilitetsåtgärder som används för att motivera sänkta parkeringstal måste vara långsiktigt säkrade, uppföljningsbara och ekonomiskt hållbara. Endast genom att säkerställa att dessa lösningar består över tid kan vi på allvar minska bilberoendet och skapa ett hållbart förtroende mellan staden och de boende

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

AB Stockholmshem äger fastigheten Taffelstenen 1 i stadsdelen Hägersten. AB Stockholmshem föreslår en utveckling av fastigheten genom en nyproduktion av 76 hyreslägenheter som Stockholmshus samt ombyggnation av befintlig panncentral och kontorsbyggnad. Den totala investeringsutgiften uppgår till 305 mnkr. Projektets detaljplan är under granskning och byggstart planeras under slutet av 2026 med första inflyttning från Q3 2028 och ett beräknat färdigställande Q4 2028.

Projektet definieras som stort projekt enligt stadens investeringsregler, eftersom investeringsutgiften överstiger 300 miljoner kronor, vilket innebär att beslut ska fattas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

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



Bild 1. Stockholmshems förslag till utformning

Punkthusen ska genom riktning, gestaltning och utformning inordna sig 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 Stockholmshems 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/m²/år köpt värme enligt Stockholms stads direktiv och Stockholms shems 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 CO₂e/m² enligt Stockholms shems 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%

Projektet innehåller totalt 25 parkeringsplatser i markparkering.

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 markföroreningar än beräknat. En avsättning har gjorts i kalkylen för att hantera dessa risker.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 15 december 2025 följande.

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

1. Inriktningen för AB Stockholmshems 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 Stockholmshems 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.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (alla M), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD), som instämde i det särskilda uttalandet av Christofer Fjellner m.fl. (alla M).

Stadsledningskontorets och **Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 1 december 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet, i enlighet med kommunfullmäktiges budget, är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010–2035. Stockholmshem 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 Stockholmshus. 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.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (alla M)

AB Stockholmshem äger fastigheten Taffelstenen 1 i Solberga. Bolaget föreslår en utveckling av fastigheten genom nyproduktion av 76 hyreslägenheter i Stockholmshus samt ombyggnation av befintlig panncentral och kontorsbyggnad. Den totala investeringsutgiften beräknas till 305 miljoner kronor, inklusive förväntad prisutveckling.

Inför kommande genomförandebeslut finns det flera frågor som behöver besvaras och risker som behöver utredas och hanteras. Till dessa hör bland annat att ombyggnaden av panncentralen visar ett negativt resultat, samt risker kopplade till att produktionen kan bli dyrare än beräknat på grund av upphandling i en prismässigt uppåtgående byggmarknad och behov av en mer omfattande sanering av markföroreningar än beräknat.

Särskilt uttalande av Jan Jönsson (L)

Liberalerna ser positivt på att AB Stockholmshem bidrar till fler hyresrätter i ett attraktivt läge och att kulturhistoriska värden tas till vara i utvecklingen av fastigheten och området. Projektet innebär ett viktigt tillskott av bostäder och kan bidra till ett mer levande och tryggt stadsrum.

Samtidigt vill vi betona att projektet i praktiken består av två separata delar med olika syften och ekonomiska förutsättningar: nyproduktionen av bostäder respektive ombyggnaden av den tidigare panncentralen med inriktning mot kultur- och centrumverksamhet. Dessa delar bör därför särredovisas tydligt, både vad gäller investering, drift och långsiktig ekonomi.

Vi anser vidare att kulturhusdelen endast bör genomföras under förutsättning att den kan stå på egna ben ekonomiskt. Om tillräckliga intäkter eller långsiktigt hållbara finansieringslösningar inte kan säkerställas, bör denna del av projektet inte genomföras. Det är av stor vikt att bostadsprojektets ekonomi inte belastas eller urholkas av verksamheter som saknar ekonomisk bärighet.