

Handläggare
Tobias Johansson
08-50839216

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder inom fastigheten Taffelstenen 1, i Solberga. Inriktningsbeslut

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna inriktningen för nybyggnad av 76 lägenheter och ombyggnad av befintlig panncentral inom fastigheten Taffelstenen 1 till en total investeringsutgift om ca 305 mnkr inkl. moms
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktning för nybyggnad av 76 lägenheter och ombyggnad av befintlig panncentral inom fastigheten Taffelstenen 1 till en total investeringsutgift om ca 305 mnkr inkl. moms
5. Att ge Vd i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner inriktningen, teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut

Sammanfattning

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.

Bakgrund

Fastigheten Taffelstenen 1 har tidigare använts som kontor och låsverkstad för AB Stockholmshems egna verksamhet. Delar av verksamheterna har redan flyttat ut från ”Solberga-kontoret” till den nya hubben i Skärholmen 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 Stockholmshem sedan 1999-10-01.

AB Stockholmshem

Bredholmstorget 16
Box 2051
12702 Skärholmen
Växel 08-50839000
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

Den pågående detaljplanens syfte är att bevara och skydda kulturhistoriska värden, anpassa panncentralen och kontorsbyggnaden för nya verksamheter samt att möjliggöra för nya bostäder i Solberga.

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 10 våningar. Punkthusen ska uppföras som Stockholmshus. Totalt möjliggör detaljplanen för 76 nya bostäder och 1 185 kvm LOA.

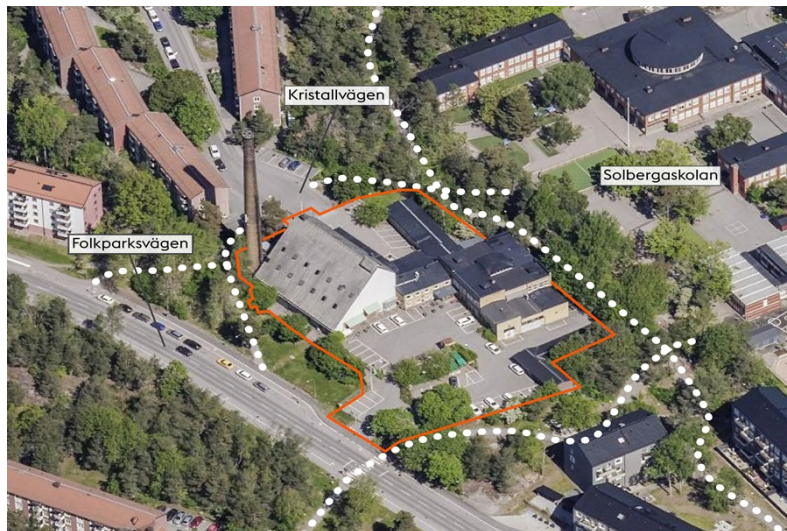


Bild 1. Tafelstenen 1, Solberga. Nuvarande utformning

Ärendet

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 inordna sig till kontorsbyggnaden för ett sammanhållet uttryck som framhäver panncentralen och skorstenen.



Bild 2. Tafelstenens fotavtryck och våningsantal Stockholmshems förslag till granskning Q2, 2025

Planförslaget förutsätter att senare tillbyggnader rivs, såsom förrådsbyggnaden i fastighetens sydöstra hörn och kontorslokalerna från 80-talet. Detta bedöms bidra till att panncentralen, kontorsbyggnaden och skorstenen blir mer avläsbara och att den ursprungliga gestaltningsidén för bebyggelsen tydliggörs. För att möjliggöra en stor bostadsgård som är lätt att röra sig genom föreslås även länkbyggnaden rivas. Den nya detaljplanen ger stöd för och skapar förutsättningar för publika verksamheter i kvarvarande byggnader.

Kommunfullmäktige ska godkänna inriktningsbeslutet då total investeringsutgift överstiger 300 mnkr.

Mål och syfte

Projektet ska vara lönsamt med rimliga hyresnivåer. Vi ska bygga hållbart och erbjuda moderna, yteffektiva och väldisponerade lägenheter. Vi ska bevara och skydda kulturhistoriska värden och anpassa panncentralen och kontorsbyggnaden för nya verksamheter. Projektet ska även bidra till ett tydligare stadsrum längs med Folkparksvägen och ha en välplanerad och hållbar utemiljö.



Bild 3. Hus C placeras indraget från Folkparksvägen för att synliggöra panncentralen

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

Miljökrav

Projektet kommer att projekteras och utföras för att uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Stockholmshems energistrategi. Uppvärmningen kommer ske med fjärrvärme och solceller.

Projektet byggs med klimatförbättrad betong vilket sänker klimatpåverkan med cirka tio procent. Detta innebär att projektets klimatavtryck kommer understiga gällande målgränsvärde om 271 CO₂e/m² enligt Stockholmshems klimattrappa per 2026 (året projektet avser söka bygglov).

Utformning av lägenheter

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning och lägenhetsfördelning med ambitionen att skapa attraktiva och yteffektiva lägenheter med hyresnivåer som är acceptabla för flera målgrupper. Projektet ligger nära service och kollektivtrafik och på cykelavstånd till centrala Stockholm.

Lägenhetsutformning och fördelning har stämts av mot såväl områdesfaktorer som egen förvaltning. Aktuell fördelning möter därmed både en efterfrågan från ensamstående och par samtidigt som tre- och fyrrumslägenheter möjliggör ett långsiktigt boende för barnfamiljer.

Nyproduktionen omfattar två punkthus med olika normalplan för att möta det efterfrågade behovet på tvåor, treor och fyror. Projektet har en gemensam sammanhängande bostadsgård i tre nivåer.

Lägenhetsfördelning nyproduktion

Totalt 76 lägenheter.

Lägenhetstyp	2rok	3rok	4rok
Snittstorlek	44 kvm	63 kvm	82 kvm
Andel	25%	50%	25%
Antal	14	28	14

Parkering och mobilitet

Lägesbaserat parkeringstal är 0,48 bilplatser per lägenhet inklusive besöksparkering. I projektet är det gröna p-talet 0,3 eftersom vi valt en ambitiös nivå på insatser avseende mobilitetslösningar.

Ambitiös nivå för bilparkering omfattar bland annat:

- Information i samband med inflyttning
- Attraktiva, trygga och lätt nåbara cykelrum i markplan
- Cykeltjänster så som cykelkök, spolplatser m.m

Projektet innehåller totalt 25 p-platser i markparkering varav fyra HCP platser samt två bilpoolsplatser. Lägesbaserat parkeringstal för cykel: 4,0 cykelparkeringsplatser per 100 kvm ljus BTA.

Tidsplan

Fas	Utförd
Markanvisning	2019-06-13
Start-PM detaljplan	2020-06-11
Samråd detaljplan	2024-12-12
Granskning detaljplan	Kvartal 3 2026
Detaljplan antagande	Kvartal 4 2026
Detaljplan lagakraft	Kvartal 1 2026
Produktionsstart	Kvartal 4 2026
Första inflyttning	Kvartal 3 2028
Sista inflyttning	Kvartal 4 2028

Ekonomi

Investeringsutgiften för nyproduktionen beräknas till 257 mnkr inklusive moms och ombyggnaden beräknas till en total investeringsutgift om 33 mnkr inklusive moms i kostnadsläge september 2025. Ombyggnaden av panncentralen visar ett negativt resultat med ca 11 mnkr men projektet har sammantaget ett positivt resultat med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav. Aktuellt avkastningskrav har tagits fram i samråd med bolagets upphandlade fastighetsvärderare.

Investeringsutgiften bedöms indexuppräknat till 270 mnkr för nyproduktionen och 35 mnkr för ombyggnationen i 2028 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. (Riksbankens inflationsmål +0,5 %-enheter används som index för kostnadsutveckling, totalt 2,5 %).

Gällande den långsiktiga lönsamheten i projektet finns historiskt en korrelation mellan byggkostnadsutveckling och hyresutveckling vilket gör att dessa faktorer och således projektets ekonomi kan antas vara i balans över tid. En detaljerad ekonomisk bedömning av redovisas i bilaga 1 och 2.

Risker

Det finns en risk att detaljplanen överklagas av närboende eller remissinstanser som gör en annan bedömning av någon sakfråga än stadsbyggnadskontoret gjort. Produktionen kan bli dyrare på grund av upphandling i en prismässigt uppåtgående byggmarknad eller en mer omfattande sanering av markföroreningar än beräknat. En riskavsättning motsvarande 10 % av entreprenadkostnaden har gjorts i kalkylen för att hantera dessa risker.

Uppföljning

Rapportering i projekt sker regelbundet till avdelningschef Bygg & Teknik vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl till Stockholms shems styrelse och till ägaren sker i samband med bolagets ordinarie tertialrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Projekt Taffelstenen har tagits fram enligt Stockholms shems process och rutiner för nybyggnation av bostäder. Projektet är kontinuerligt avstämt och är väl förankrat hos förvaltning, med bolagets olika experter samt i bolagets beslutande forum.

Bolagets synpunkter och förslag

Byggandet av 76 nya hyresrätter samt ombyggnad av panncentral och kontorshuset skyddar kulturvärden och gör stadsrummet längre med Folkparksvägen trevligare och tryggare. De nya bostäderna utgör även ett viktigt tillskott till Stockholms hem närliggande förvaltningsområde vilket skapar synergier och kostnads-effektiviseringar avseende drift och underhåll.

Stockholms hem bedömer projektets totala investering om 305 mnkr inkl. moms som välgrundad för att kunna tillskapa nya bostäder och attraktiva lokaler i en för bolaget viktig geografi.

Åsa Leverén Wigfeldt
VD
AB Stockholms hem

Anja Norman
Tf Chef Bygg & Teknik
AB Stockholms hem

Bilagor

1. Värdeberäkning
2. Värde- och avkastningsberäkning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-10-13
Anja Norman, Tf Chef Bygg & Teknik	2025-10-13