

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**

Dnr SSAB 2022/135 Ärende 7  
Dnr KS 2022/1223

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08 - 508 293 23

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08 - 508 292 61

## **Genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder på del av fastigheten Västberga 1:1, blivande fastigheten Skoblocket 1, i stadsdelen Solberga**

### **Förslag till beslut**

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

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 99 bostäder inom blivande fastigheten Skoblocket 1 i Solberga med en investeringsutgift om 308 mnkr i prisnivå november 2023, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av 99 bostäder inom blivande fastigheten Skoblocket 1 i Solberga med en investeringsutgift om 308 mnkr i prisnivå november 2023, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Stockholmshem erhöll 2016 en markanvisning från exploateringsnämnden inom stamfastigheten Västberga 1:1, på den blivande fastigheten Skoblocket 1 i Solberga. Det är en plats som omnämns i stadens översiktsplan som ett prioriterat strategiskt samband, där kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö ska stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet.

**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

I januari 2020 fattade AB Stockholmshem inriktningsbeslut om att på platsen planera för fyra punkthus med totalt 108 lägenheter till en investeringsutgift om 280 mnkr. Därefter minskades volymen något i planprocessen. Det har också sedan dess varit ett ansträngt omvärldsläge med högt stigande byggkostnadsindex.

AB Stockholmshem har i december 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av bolagets nyproduktion av 99 bostäder i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram till en investeringsutgift av 308 mnkr.

Projektet bidrar till stadens bostadsmål och till att uppfylla bolagets ägardirektiv. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av lägenheter i ett område med god tillgång till service och goda kommunikationer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att den riskbuffert som finns i projektet om 7 mnkr kan anses vara låg, men att det inte bedöms föreligga några speciellt komplicerade förutsättningar. Bolaget har också arbetat med att hitta kostnadsbesparingar. Av den orsaken bör bolaget klara av att genomföra projektet inom givet budgetutrymme. AB Stockholmshem har hittills lagt ner 28 mnkr i projektet och exploateringsnämnden har investerat 16 mnkr i ledningar och vägar för att möjliggöra projektet. Koncernledningen konstaterar att det är ett angeläget och viktigt projekt som ska genomföras inom beslutad budget och att bolaget bedömer att det har förutsättningar att klara det. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av projektet.

## **Bakgrund**

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2035. AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

AB Stockholmshem erhöll 2016 en markanvisning från exploateringsnämnden inom stamfastigheten Västberga 1:1, på den blivande fastighet Skoblocket 1 i Solberga. Projektet planeras på en plats som ingår i stadens översiktsplan som ett prioriterat strategiskt samband. Kopplingen mellan Telefonplan och Älvsjö ska stärkas genom utveckling av bostäder och satsningar på det offentliga rummet.

I januari 2020 fattade AB Stockholmshem inriktningsbeslut om att på den blivande fastigheten Skoblocket 1 planera för fyra punkthus med totalt 108 lägenheter till en investeringsutgift om 280 mnkr. Därefter minskades volymen något i planprocessen. Det har också sedan dess varit ett ansträngt omvärldsläge med högt stigandebyggkostnadsindex.

AB Stockholmshem har i december 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av bolagets nyproduktion av 99 bostäder i enlighet med Stockholmshusens gestaltningsprogram till en investeringsutgift av 308 mnkr.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

### **Ärendet**

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att genomföra nyproduktion av bostäder i Solberga mellan Telefonplan och Älvsjö.

### **Projektet**

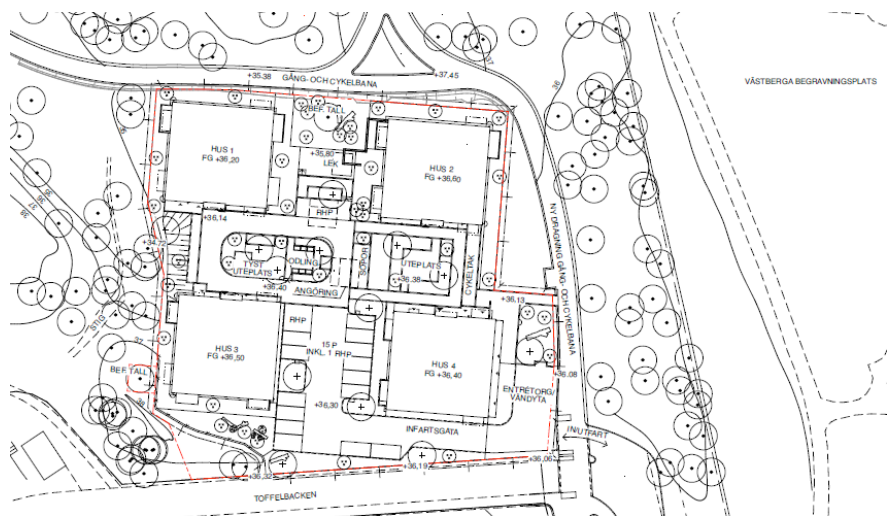
I projektet ska Stockholmshem bygga bostäder i Solberga cirka en kilometer från Älvsjö station på den blivande fastigheten Skoblocket 1, som upplåts med tomträtt. Nyproduktionen avser 99 hyresbostäder i fyra punkthus med sex och sju våningar och utformning i enlighet med Stockholmshusens gestaltningsprogram. I Stockholmshusens gestaltningsprogram ingår att bygga kostnadseffektivt och med hög kvalitet.

Projektet har en enkel grundläggning och planeras att genomföras utan garage. Det har också en hög grad av repetition. Det ingår endast två- och trerumslägenheter och 22 av projektets 26 våningsplan delar samma utformning.

De nya huskropparna är anpassade för att komplettera närliggande parkmiljö med omgivning av både kedjehus och flerbostadshus. Samtliga lägenheter förses med balkong eller uteplats och bostäderna förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatu- och parkmiljö.



*Illustration av projektet*



*Situationsplan*



**Genomförandebeslut gällande AB StockholmsHems nyproduktion av bostäder på del av fastigheten Västberga 1:1, blivande fastigheten Skoblocket 1, i stadsdelen Solberga**

*Planområde inom svart gräns*

Innergården erbjuder en bullerskyddad uteplats samt plats för umgänge och lek. En angoringsgata erbjuder access till portar samt åtkomst för räddningstjänst. Totalt anordnas 15 parkeringsplatser på marknivå.

Projektet ligger i ett attraktivt läge med en kilometer till Älvsjö Station. I Älvsjö centrum finns tillgång till offentlig och kommersiell service i form av bibliotek, vårdcentral, butiker, caféer och gym. Närservice finns vid de två torgen i Solberga, Kristalltorget och Klacktorget. En större mataffär återfinns inom Västberga handel.

I Älvsjö äger och förvaltar AB Stockholmshem redan idag cirka 2000 lägenheter. Bolaget har därmed goda möjligheter att använda befintlig förvaltningsorganisation för de tillkommande lägenheterna.

#### Tidplan

Byggproduktionen planeras starta andra kvartalet 2024 och planeras pågå fram till andra kvartalet 2026, då också inflyttning sker.

#### Ekonomi

Den totala investeringsutgiften beräknas till 308 mnkr i dagens penningvärde enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). AB Stockholmshem har arbetat med att hitta kostnadsbesparingar och uppnår ett nollresultat. I kalkylen ingår ändrings- och tilläggsarbeten, men inte extra riskavsättning för oförutsedda händelser. Bolaget ser dock att kostnaderna börjar stabilisera sig och i vissa fall även minskar för vissa entreprenader och material.

Projektet har efter bolagets inriktningsbeslut 2020 genomgått förändringar vilket inneburit mer utredningar och projektering. Trots att projektets omfattning minskats från 108 lägenheter till 99 samt att projektet har effektiviserats så har projektkostnaden ökat på grund av både kraftig kostnadsutveckling mellan åren 2020 till 2023 samt behov av omprojektering. Hittills är 28 mnkr upparbetat i projektet och exploateringsnämnden har investerat 16 mnkr i ledningar och vägar för att bolaget ska kunna starta projektet.

#### Risker

AB Stockholmshem ser att världsmarknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader. För att hantera detta ska bolaget genomföra kontinuerliga ekonomiavstämningar med upphandlad entreprenör. Bolaget har en budgetreserv för ändrings- och tilläggskostnader motsvarande 7 mnkr.

Det finns risker kopplade till fortsatta markarbeten och sulfidberg. Risken för sulfidberg bedöms bolaget är begränsad till cirka 1,5 mnkr. Bolaget hanterar denna risk genom att vara noggrann i produktionsplaneringen och genom att säkerställa att de handlingar som används är tillräckligt genomarbetade.

### **Synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av lägenheter i söderort, och att de tillkommer i ett område med tillgång till både service och närhet till goda kommunikationer. Projektet bidrar till stadens bostadsmål och till att uppfylla bolagets ägardirektiv. Det bidrar även till Stockholms shems och stadens mål för produktionen av lägenheter i Stockholms hus. Projektet bedöms också bidra positivt till att förstärka det strategiska sambandet från Älvsjö till Solberga och vidare till Telefonplan, vilket är i linje med det som anges i Stockholms översiktsplan

Projektkostnaden har stigit med närmare 28 mnkr sedan bolaget fattade inriktningsbeslut år 2020, vilket motsvarar tio procent. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan dock konstatera att det är rimligt ställt mot den allmänna byggkostnadsutvecklingen under samma tid.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att riskbufferten om 7 mnkr kan anses vara låg, men att projektet heller inte bedöms ha några speciellt komplicerade förutsättningar. AB Stockholms hem har också arbetat med att hitta kostnadsbesparingar. Bolaget bör av den orsaken klara av att genomföra projektet inom givet budgetutrymme. De risker som bolaget anger förutsätts också hanteras inom budget. Bolaget hittills lagt ner 28 mnkr i projektet och exploateringsnämnden har investerat 16 mnkr i ledningar och vägar för att möjliggöra projektet. Koncernledningen konstaterar att det är ett angeläget och viktigt projekt som ska genomföras inom beslutad budget och att bolaget bedömer att det har förutsättningar att klara det. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar om att godkänna genomförandet av projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar dock att bolagets styrelse har fattat beslut om budget i rådande penningnivå. I enlighet med de nya investeringsanvisningar som koncernstyrelsen fattat beslut om under året, ska investeringsbeslut som fattas från och med januari 2024 vara med nominella belopp, det vill säga inkludera en förväntad kostnadsutveckling. Därför uppmanas bolaget att inför framtagande av genomförandebeslut, säkerställa att kommande handlingar är i linje med de nya fastställda anvisningarna.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet för att säkerställa framåt att både ekonomi och tidplan hålls. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

### **Bilagor**

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

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-01-16
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-01-16