

Handläggare: Johanna Ekblad
Telefon: 0850837128
Projektledare: Emma Eklund Rosell
Telefon: 0850837155

Till styrelsen

Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder inom blivande kvarteret Fotogenköket 2, Lilla Essingen

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Genomförande av nyproduktion av hyres-, och servicebostäder inom blivande kvarteret Fotogenköket 2, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 457 mnkr, inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet avseende nyproduktion på blivande fastighet kvarteret Fotogenköket 2 enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomisk analys.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Vällingby den 6 oktober 2025

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Bolaget tillskapar ca 122 lägenheter i området på Lilla Essingen inom kvarteret Fotogenköket 2. Projektet inkluderar 12 st. servicelägenheter.

Bolaget bidrar till stadens mål med att tillskapa större lägenheter, 5 rok inom projektet. Den totala investeringsutgiften för nyproduktionen beräknas till 457 mnkr inklusive kostnadsutveckling till projektets avslut vilket planeras till januari 2029. Byggstart planeras till Q4 2026.

Bakgrund

Svenska Bostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2035. Projektet utgör en del av bolagets mål att tillsammans med de andra kommunala bostadsbolagen byggsstarta minst 3500 bostäder under mandatperioden.

Exploateringsnämnden har enligt beslut i maj 2006 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder på Lilla Essingen. Svenska Bostäder tecknade avtal om exploatering i maj 2018 efter att inriktningsbeslut tagits, och detaljplanen vann lagakraft strax därefter i juni 2018.

På platsen finns flera byggherrar som planerar uppföra bostadsrätter och Svenska Bostäder är den enda som planerar uppföra hyresrätter.



Bild 1. Planerad ny bebyggelse i området där vårt projekt är inringat.

Ärendet

Detta ärende syftar till ett genomförandebeslut avseende nyproduktion.

Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen.

Projektets utformning

Planområdet ligger i direkt anslutning till stombusslinje 1, c:a 750 meters gångavstånd till Tvärbanans station Stora Essingen och ca 1,4 kilometers gångavstånd till tunnelbanans station Thorildsplan. Planområdet ligger ca 3,5 km från Stockholms allra centralaste delar. Möjlighet finns för pendelbåt från området.

De nya kvarteren i området formar sig i en solfjäderform med tydliga siktlinjer och stråk ner mot parkerna och vattnet. Mot Essingeleden placeras områdets högsta och mest slutna byggnader. Dessa fungerar som skärmbyggnader och ger förutsättningar för en bra ljudmiljö för byggnaderna innanför. Svenska Bostäders kvarter är en förutsättning för att kunna bygga bostäder i kvarteren innanför.

Svenska Bostäders skärmbyggnad utgör en avgränsning mellan Primusområdet och Essingeleden och utgör ett skydd för de föreslagna husen vid vattnet och skapar säkra och tysta vistelsezoner på den grönskande nordvästra delen av Lilla Essingen. En strandpromenad passerar under byggnadens västra del via en arkad mot vattnet som även utgör en välkomnande vistelsezon.

Projektets placering är i direkt närhet till Västra Primusparken, där det kommer att bli flertalet ytor för rekreation och lek. Ny sandstrand för badplats, båtklubb, hundrastgård och närheten till vatten är andra exempel på sådant som gör området ytterligare attraktivt som boendemiljö.

I kvarteret har det historiskt förekommit industriell verksamhet vilket medför att marken varit förorenad med tungmetaller, olja och andra organiska miljöföroreningar. Dessa saneras för att möjliggöra för bostäder.

Projektet omfattar 122 lägenheter, varav 12 st servicelägenheter. Det finns tre mindre lokaler i markplan, varav en lokal tillhör stadsdelens servicelägenheter. Huskroppen varierar i höjd mellan 8-9 våningar över mark. Totalt innefattar projektet tre trapphus.



Bild 2. Vy från Essingeleden

Byggnaden kommer utföras i infärgad betong. Taket bekläs med solceller.



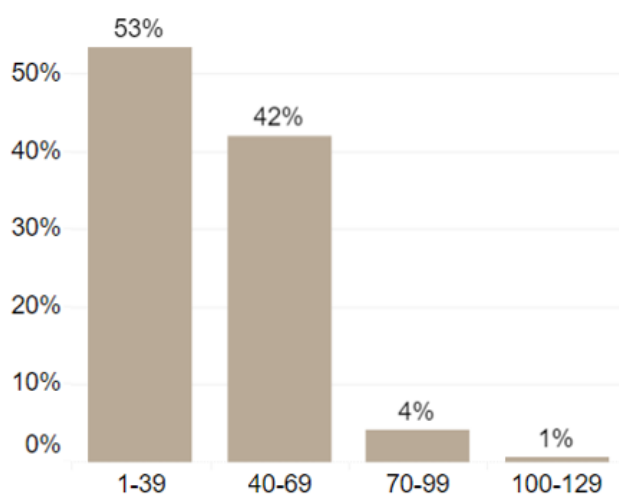
Bild 3. Vy från motsatt sida

Svenska Bostäder har genomfört en marknadsanalys för att säkerställa hur projektet möter den lokala efterfrågan på större lägenheter inom området Lilla Essingen. Analysen visar på att det finns få stora hyresrätter med en boarea över 70 kvm i projektets direkta närmiljö och på Lilla Essingen generellt.

Kvarteret innehåller lägenheter för alla typer av boendegrupper med mindre lägenheter för ensamhushåll och ett flertal större lägenheter på 5 rok för barnfamiljer.

Projektets direkta närmiljö

Andel lägenheter per upplåtelseform och boarea (kvm), hyresrätt, 2022



Projektets lägenhetsfördelning är följande:

1 rok	33 st, 24-39 kvm
2 rok	30 st, 43-54 kvm
3 rok	15 st, 66 kvm
4 rok	25 st, 85-98 kvm
4,5 rok	8 st, 103 kvm
5 rok	11 st, 128-142 kvm

Mer än hälften av bostadsytan består av lägenheter mer 4 rok eller större lägenheter.

Parkering och mobilitet

Parkering för de blivande hyresgästerna kommer att erbjudas i närliggande bostadskvarter där garage uppförs som en samfällighet med andra byggaktörer i området. Diskussion pågår med aktör som är tänkt att bygga garaget. Samtliga platser kommer ha laddplatser för elbil. Det nya bostadshusets behov är ca 44 platser. Parkering för funktionsnedsatta skapas på egen förgårdsmark.

Det projektspecifika p-talet är 0,37 med mobilitetsåtgärder. Planerade mobilitetsåtgärder är enkelt tillgängliga cykelrum, plats för enkel cykelverkstad, plats för lådcykelpool, plats för bilpool (i garage) samt informationspaket om kollektivtrafik.

Cykeltalet ska vara tre platser per 100 kvm BTA. För projektet behöver ca 330 cykelplatser anordnas. Merparten av dessa kommer att ligga i cykelrum med ingång från gatan.

Utmaningar

Då byggnaden är placerad nära Essingeleden, behöver byggnaden klara en mycket hög klass gällande risker från tunga transporter samt buller. Det medför att en tung fasad i betong krävs i projektet.

Buller från Essingeleden kräver också en viss utformning och placering av både trapphus och lägenheter.

För att uppnå bolagets klimatmål anpassar projektet övrigt material som tillför klimatutsläpp, exempelvis genom val av konstruktion för stomme och val av klimatanpassad betong.

En produktionsteknisk utmaning är det begränsade arbetsområdet. Etablering och kranplacering med flera byggherrar i närheten kräver noga planerad samordning med övriga byggherrar.

Projektspecifika mål

Projektet bidrar till Svenska Bostäders mål om att bygga nya hyresrätter.

Följande projektspecifika mål har definierats för projektet:

- Klimat:
 - Nybyggnadsprojektet släpper ut max 290 kg CO₂e/BTA (LCA A1-A5, omfattning enligt Stockholm stads riktlinjer)
- Energi:
 - Energiklass B
- Kundnöjdhet:
 - Nybyggnadsindex: 84%
 - Trygghetsindex 84%
- Kvalitet:
 - Inga fel i lägenheter vid inflyttning
 - Kompletta överlämning till förvaltning
 - Projektet ska klara certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.

Hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Projektet planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, vilket utöver att följa lagkrav innebär att byggnaderna ska prestera på en högre nivå än rådande BBR-krav gällande exempelvis solskydd och ljudmiljö. Projektet ska också följa Stockholms stads hållbarhetskrav för nyproduktion som innefattar områdena Hållbar energianvändning, Miljöanpassade transporter, Hållbar mark- och vattenanvändning, Resurseffektiva kretslopp, Giftfritt Stockholm samt Sund inomhusmiljö.

Exempel på stadens hållbarhetskrav är energiklass B, grönytefaktor och lokalt omhändertagande av dagvatten. Som ett led i att klara stadens energikrav planeras för solceller vilket även är i linje med bolagets mål. Skärmtak över entréer förses med grönt tak och byggnadens tak förses med solceller.

En omfattande genomarbetning av projektet med syfte att minska klimatutsläppen har genomförts. Detta har resulterat i att byggnadens klimatavtryck har minskat från 400 CO₂e/BTA till 290 CO₂e/BTA. Detta motsvarar en totalt minskning av klimatutsläpp med drygt 1200 ton CO₂e.

Fastigheten kommer anslutas till en mobil sopsug för hantering av mat- och restavfall. För att underlätta övrig källsortering finns ett miljörum för sortering av övrigt avfall i husets bottenvåning.

Platser för bilpool planeras i det gemensamma garaget.

Byggprodukter ska kontrolleras och styras mot giftfria material med hjälp av Byggvarubedömningen.

Fastigheten är omgiven av förgårdsmark i väst och delvis i öst samt vetter mot en gemensam innergård tillsammans med två andra byggaktörer i nordväst. Fokus för gestaltning av förgårdsmarken var att öka grönskan för att kunna bidra till en mer grön stadsmiljö.

Gården är höjdsatt på så vis att skyfallsvattnet leds ner till områdets lokalgata. Dagvattnet från takytorna leds ner i växtbäddar utmed fasad och fördelas med hjälp av ledningar vidare in i planteringsytorna. Det ger både en fördröjande effekt, samt att växterna kan tillgodogöra sig vattnet. Dagvattnet från omkringliggande hårdgjorda ytor leds ytligt till intilliggande grönytor.

Ett antal större träd kommer att planteras i anslutning till byggnaden, framför allt på förgårdsmarken mot sydost. Träd levererar viktiga ekosystemtjänster, exempelvis skuggar och reglerar de lokalt temperaturen, bidrar till luftrening och bidrar även till den biologiska mångfalden.

Träden kommer vara blommade och/eller bärande vilket ger både ett estetiskt värde men också mat till insekter och fåglar. Träden kommer med tiden kunna ge en behaglig skugga till exempelvis vid den föreslagna sittplatsen.

Planteringsytorna består till stor del av flerskiktad växtlighet vilket bidrar till att minska lokala värmeöar. De kommer att bestå av marktäckande busk- och perennplanteringar med enstaka solitärbuskar. Växterna kommer delvis vara blommade och/eller bärande växter som ger estetiska värden men också drar till sig insekter, gynnar pollinatörer och skapar boplatser för mindre djur. Planteringar i flera skikt med varierat växtmaterial eftersträvas. En plantering med örter och perenner som attraherar pollinerare kommer att anläggas i sydöstra delen av förgårdsmarken.

Som exempel för habitatsstärkande insatser ses möjligheten att hitta lämplig plats för exempelvis insektshotell, faunadepå eller död ved över.

Social hållbarhet

Genom Rättvist Byggande arbetar vi för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.

Inom fastigheten byggs 12 st servicelägenheter samt en gemensamhetslokal för dessa. De kommer att hyras av Stadsdelsförvaltningen.

Krav på kontakt med arbetsmarknadsförvaltningen för sysselsättning av personer som står utanför arbetsmarknaden sätts i kontrakt vid upphandling av entreprenör.

Projektet har tillsammans med Exploateringskontoret arbetat för att planeringen av den allmänna platsmarken vid vårt hus och andra byggaktörers fastigheter skapar förutsättningar för upplevd trygghet och närhet till strandpromenaden.

Tidplan

Upphandling av entreprenaden har startats och sker med förhandlat förfarande. Upphandlingen villkoras med godkänt genomförandebeslut och anpassas i tid så att anbud är gällande till efter sammanträde i KF.

Produktionsstart planeras till Q4 2026.

Inflyttning kan ske från Q3 2028. Byggtiden beräknas vara ca 2 år.

Ekonomi

Investeringen uppgår till 457 mnkr inklusive kostnadsutveckling till projektets avslut. Med riksbankens inflationsmål + 0,5 % motsvarar den framtida investeringskostnaden 435 mnkr i kostnadsläge augusti 2025.

Hittills är cirka 15 mnkr upparbetat i projektet genom planarbete, projektering och intern tid för projektledning.

Projektets avkastningsnivå är satt utifrån marknadsnivå och har utarbetats i samarbete med externt värderingsföretag. Ett externt oberoende värdeutlåtande har också gjorts i syfte att kvalitetssäkra bolagets egna värderingskalkyl.

Entreprenaden handlas upp som en totalentreprenad genom förhandlat förfarande.

Projektet har rationaliserats sedan framtagandet av detaljplan för att få en ytterligare mer ekonomisk och industriell produkt. Projektet har bland annat:

- Ökat yteffektiviteten genom att exempelvis ta bort och minskat antalet trapphus (vilket ökat den så kallade yteffektiviteten från 66% till 69%).
- Sänkt den totala bruttoarean (BTA:n) med cirka 260 m².
- Tillskapat ytterligare cirka 210 m² bostadsarea.
- Tillskapat två ytterligare lägenheter.
- Minskat kostnadsdrivande utstickande partier på fasaden.
- Minskat mängden schaktning genom att rationalisera våningshöjder i entré- och källarplan.

Mer utförlig information om ekonomi framgår i Bilaga 1 (Sekretess).

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete en gång per månad. Prognos upprättas tre gånger per år till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt. I slutredovisningen redovisas även resultatet på hållbarhetsaspekter och övriga mål.

Risker

En riskanalys har tagits fram inom ramen för projektet. De högst värderade riskerna redovisas nedan.

Lilla Essingen är en utmanande plats att bygga på då den är utsatt för buller och risker från tung trafik från Essingeleden samt närheten till vatten.

Dessa risker samt övriga risker som framkommit under projektets tidigare skeden har aktivt hanterats och förebyggts under framtagande av projektet.

Som säkerhet för att kunna hantera kvarvarande och oförutsedda händelser finns en riskbuffert avsatt i projektet.

Produkten har utformats så effektivt som möjligt utifrån de förutsättningar som gäller på platsen och de kravställningar som finns både externt och internt i bolaget. Bolaget har eftersträvat förenklingar och upprepningar för att nå en så rationell produkt som möjligt utan att tumma på hög kvalitet.

Samordning

Då projektet kommer att utföras samtidigt med andra byggaktörer finns risker gällande samordning, framkomlighet och platsbrist. Dessa risker förebyggts genom tät och regelbunden dialog med övriga byggaktörer i området.

Hantering av parkering

De parkeringsplatser som enligt gällande exploateringsavtal ska skapas för projektet ska byggas i en gemensamhetsanläggning med andra byggaktörer i området. Diskussioner med andra aktörer om upplägg och avtal är ännu inte slutförd. Bolaget har kostnader för hantering av gemensamhetsanläggning avsatt i projektets kalkyl.

Viten

Det finns vitesbelagda träd i exploateringsavtalet, varav ett träd är extra skyddsvärt. En arborist har tagit fram en rapport om hur omkringliggande mark ska hanteras för att skydda trädet. Krav på skyddande av träd förs över till entreprenörer vid upphandling.

Grundläggning och grundvatten

Närmast vattnet bygger vi platta på mark medan källardelen ligger längre ifrån strandlinjen. Träd och annan vegetation samt reglerad vattennivå av Mälaren minskar risken för erosion.

Bolaget bedömer att riskerna med grundläggning och grundvatten är hanterade under projektering av projektet.

Schaktning

Baserat på de miljötekniska undersökningar som gjorts kan man se att det finns föroreningar i marken på fastigheten. Staden har sanerat de massor som finns i marken en meter ned inom området. För att förebygga oväntade kostnader har projektet antagit att samtliga massor som ska schaktas bort ska hanteras som förorenade och att kostnad för deponin av dessa massor finns med i anbud från entreprenör.

Bolaget bedömer att risken i och med detta är hanterad under projekteringen.

Buller

Akustiskt program med bullerberäkning är framtagen. Beräkningar påvisar att krav enligt trafikbullerförordningen klaras då mer än hälften av bostadsrummen i varje lägenhet är placerade mot den bullerskyddade sidan. Risken är i och med detta är hanterad under projekteringen.

Ekonomi

Ekonomiska risker som identifierats i projektet är höga byggkostnader och höga anbud. Väl genomarbetade handlingar och förfrågningsunderlag samt en hög närvaro av vår egen personal i projektet förebygger onödigt höga projektkostnader.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare, en intern projekteringsledare samt en organisation med interna sakkunniga och stödfunktioner. Som tillägg till detta finns en upphandlad konsultorganisation med tekniska kompetenser.

Kommunikation

Arbetet sker enligt Svenska Bostäders kommunikationsplan i nybyggnadsprojekt. Under byggtiden kommer kringboende fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten.

Bilagor

1. Kalkylinformation (sekreteress)
-

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Stefan Patrik,Sandberg	2025-10-15