

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**Dnr SSAB 2025/188  
Dnr KS 2025/1299**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08-508 293 23**Till**  
Koncernstyrelsen  
KommunstyrelsenStadsledningskontoret  
David Ulmér  
Telefon: 08-508 229 464

## **Genomförandebeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom blivande kvarteret Fotogenköket 2 i Primusområdet, Lilla Essingen**

### **Förslag till beslut**

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

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion inom blivande kvarteret Fotogenköket 2, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 457 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion inom blivande kvarteret Fotogenköket 2, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 457 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Stockholms stad har ett långsiktigt mål om 140 000 nya bostäder under perioden 2010–2035. Exploateringsnämnden beslutade 2008 om markanvisning till AB Svenska Bostäder för bostadsändamål i Primusområdet på Lilla Essingen. År 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna inriktningen för projektet. Planen anger en bebyggelsestruktur för att skärma av bakomliggande kvarter från Essingeleden. Det blivande kvarteret Fotogenköket 2, vilket utgör detta ärende, är en del av denna skärm.

**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

Projektet omfattar 122 bostäder, varav 12 servicelägenheter med tillhörande gemensamhetslokal samt tre mindre lokaler i bottenvåningen. Genomförandet bedöms bidra till stadens mål om fler bostäder, tillföra en hög andel större lägenheter och stärka blandningen av upplåtelseformer i området.

Produktionsstart planeras till fjärde kvartalet 2026. Inflyttning beräknas från tredje kvartalet 2028 och projektet beräknas avslutas i januari 2029. Investeringsutgiften uppgår till 435 miljoner kronor i augusti 2025 års kostnadsläge och 457 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling. Bolaget har inför detta genomförandebeslut vidareutvecklat projektet med en stärkt yteffektivitet och ökad andel större lägenheter. Projektets utformning har också optimerats i syfte att stärka den ekonomiska bärigheten. En riskbuffert är inrymd i kalkylen.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge på Lilla Essingen. Direktavkastningen bedöms vara marknadsmässig och den planerade hyresnivån rimlig utifrån projektets förutsättningar. Koncernledningen och stadsledningskontoret förutsätter att projektet inryms inom beslutad projektbudget.

### **Bakgrund**

Stockholms stad har ett långsiktigt mål om 140 000 nya bostäder under perioden 2010–2035. I detta ingår att stärka blandningen av upplåtelseformer i efterfrågade och kollektivtrafikhärlägen samt att möta efterfrågan på större lägenheter med flera rum. Primusområdet på Lilla Essingen, med närhet till innerstaden, vatten och god kollektivtrafikförsörjning, bedöms ha goda förutsättningar för långsiktigt hållbar stadsutveckling. Området har samtidigt särskilda planeringsförutsättningar, inte minst närheten till Essingeleden med därtill hörande buller- och riskfrågor. Det ställer krav på struktur, bebyggelseutformning och tekniska system som möjliggör god ljudmiljö och trygghet för boende och verksamma i området.

Exploateringsnämnden beslutade 2008 om markanvisning till AB Svenska Bostäder för bostadsändamål på Lilla Essingen. År 2018 fattade koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslut om att godkänna inriktningen för bolagets nyproduktion av cirka 100 bostäder till en investeringsutgift om 375 miljoner kronor. Exploateringsavtal tecknades i maj 2018 och detaljplan vann laga kraft i juni samma år. Planen anger en bebyggelsestruktur där volymer närmast Essingeleden ges en högre och mer sluten

utformning för att skärma bakomliggande kvarter, parker och vistelseytor.

Sedan inriktningsbeslutet har projektet utökats något gällande antalet bostäder, som nu uppgår till 122. Samtidigt har prisutvecklingen varit hög. Den byggnad som nu föreslås inom blivande kvarteret Fotogenköket 2 är en del av en skärm och en förutsättning för att säkerställa god boendekvalitet i kvarteren innanför.

Området har historiskt nyttjats för industriell verksamhet, vilket har medfört markföroreningar. Saneringsåtgärder har genomförts och kompletteras i samband med genomförandet för att möjliggöra bostäder enligt gällande krav. Parallellt har exploateringsnämnden arbetat med att utveckla strandpromenad, parker och lokalgator för att knyta samman bebyggelsen med vattenrummet och övriga stadsdelar. I utbyggnaden av området verkar flera byggherrar. AB Svenska Bostäder är den enda aktör som uppför hyresrätter. Bolaget har inför detta genomförandebeslut vidareutvecklat projektet med en stärkt yteffektivitet och ökad andel större lägenheter.

I oktober 2025 beslutade styrelsen för AB Svenska Bostäder att hemställa ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av bolagets nyproduktion inom blivande kvarteret Fotogenköket 2 till en total investeringsutgift om 457 miljoner kronor, inklusive förväntad prisutveckling.

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

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

I detta ärende föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige godkänner genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion inom blivande kvarteret Fotogenköket 2, Lilla Essingen.

### **Projektet**

Projektet omfattar 122 bostäder varav tolv servicelägenheter med tillhörande gemensamhetslokal samt tre mindre lokaler i bottenvåningen. Genomförandet bedöms bidra till stadens mål om fler hyresrätter i kollektivtrafiknära lägen, tillföra en hög andel

större lägenheter och stärka blandningen av upplåtelseformer i området.



*Planerat område för AB Svenska Bostäders projekt i detta ärende är markerat med en röd cirkel.*

Planområdet har stombusslinje 1 i direkt anslutning, cirka 750 meter till Tvärbanan och cirka 1,4 kilometer till tunnelbana Thorildsplan, samt pendlingsmöjlighet med båt.



*Visionsbilder*

Byggnaden uppförs i åtta till nio våningar över mark med tre trapphus. Fasader i infärgad betong säkerställer robusthet, bullerskydd och beständighet. Taktäckningen kompletteras med solceller. Projektet planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Lägenhetsfördelningen är 33 ettor, 30 tvåor, 15 treor, 25 fyror, åtta fyra-och-en-halvor samt elva femmor, varvid mer än hälften av bostadsytan utgörs av fyra rum och kök eller större. Tolv servicelägenheter inryms med tillhörande gemensamhetslokal som hyrs av stadsdelsförvaltningen. Ett behov om cirka 44 bilplatser tillgodoses i gemensamt garage tillsammans med andra aktörer och samtliga platser förses med laddinfrastruktur. Det tillförs också

markplansnära cykelrum med plats för lådcyklar och enklare cykelverkstad. Genomförd marknadsanalys styrker efterfrågan och lägenhetsfördelningen.

### Tidplan

Produktionsstart planeras till fjärde kvartalet 2026. Inflyttning beräknas ske från tredje kvartalet 2028 och projektet beräknas avslutas i januari 2029.

### Ekonomi

Investeringsutgiften uppgår till 435 miljoner kronor i augusti 2025 års kostnadsläge och 457 miljoner kronor inklusive förväntad prisutveckling. Indexantagandet grundas på Riksbankens inflationsmål plus en halv procentenhet, motsvarande 2,5 procent per år. Hittills nedlagda kostnader uppgår till cirka 15 mnkr för planarbete, projektering och intern projektledning.

Sedan detaljplaneskedet har projektet rationaliserats för stärkt bärighet och kostnadskontroll, med minskade fasadutstick samt optimerade våningshöjder i entré- och källarplan.

### Risker

Läget intill Essingeleden och i närheten av vatten ställer höga krav på risk- och bullerhantering. Dessa krav möts genom robust betongfasad, akustisk utformning av trapphus och lägenheter samt dimensionering mot identifierade risker från transporter på leden.

Arbetsområdet är begränsat och samordning med andra byggherrar är avgörande för etablering, logistik och kranplacering. Historiska markföroreningar hanteras genom sanering och kostnader för omhändertagande ingår i anbud. Grundläggning löses med källardel längre från strandlinjen och åtgärder mot erosion beaktas med hänsyn till reglerad vattennivå i Mälaren och befintlig vegetation. En riskbuffert är inrymd i kalkylen.

### Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge på Lilla Essingen och ligger i linje med kommunfullmäktiges budget och stadens bostadsmål. Projektets roll som skärmbyggnad mot Essingeleden är central för planens genomförande och möjliggör god ljudmiljö och trygga vistelsezoner i bakomliggande kvarter enligt gällande detaljplan.

Direktavkastningen bedöms vara marknadsmässig och den planerade hyresnivån rimlig utifrån projektets förutsättningar. Projektet tillför en hög andel större lägenheter, vilket stärker måluppfyllelsen avseende bostäder för barnfamiljer och hushåll

med behov av fler rum. Servicelägenheterna bedöms bidra till social hållbarhet och funktionella boendelösningar i området.

Mot bakgrund av kostnadsutvecklingen i byggsektorn och tecken på avmattning i byggkostnadsindex ska indexuppräknings och kalkyler fortlöpande spegla aktuellt marknadsläge. Uppföljning ska ske på faktisk kostnadsutveckling genom hela projektets framdrift. Bolaget uppmanas att fortsatt följa upp kostnader och risker noggrant samt säkerställa att riskbuffert och reservnivåer är adekvata i förhållande till projektets läge och komplexitet. Koncernledningen och stadsledningskontoret understryker vikten av samordning med övriga byggherrar för att hantera begränsat arbetsområde, logistik och kranplacering, samt att avtal om gemensamhetsanläggning för garage slutförs i tid för att säkra parkering och laddinfrastruktur.

Koncernledningen och stadsledningskontoret utgår från att vakansrisk och uthyrningsförmåga är tillräckligt analyserade och att marknadsunderlaget är genomlyst i relevanta delar. Sammantaget bedöms de redovisade riskerna vara hanterbara inom beslutad budget, under förutsättning av fortsatt kostnadskontroll, marknadsprövade upphandlingar och strukturerad riskhantering. Mot denna bakgrund föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar att godkänna genomförandet enligt ovan.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

## **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande, AB Svenska Bostäder
2. Kalkylinformation (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag, AB Svenska Bostäder

## 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