

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Deniz Butros

Sammanfattning av ärendet

AB Svenska Bostäders nyproduktion på Lilla Essingen omfattar 122 bostäder, varav 12 servicelägenheter med tillhörande gemensamhetslokal samt tre mindre lokaler. 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.

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.

Genom detta beslut bidrar AB Svenska Bostäder till stadsutvecklingen och stadens bostadsmål genom att tillföra totalt 122 bostäder, varav 12 servicelägenheter. En tillhörande gemensamhetslokal samt tre lokaler ingår också.

Som Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret påpekar bedöms den prognostiserade hyresnivån som rimlig utifrån projektets förutsättningar. Bostäderna bidrar också till stadens mål om fler hyresrätter i kollektivtrafikhöga lägen och tillför en hög andel lägenheter med fyra rum eller fler. Dessutom stärks blandningen av upplåtelseformer i området som idag domineras av bostadsrätter. Genomförd marknadsanalys styrker efterfrågan och lägenhetsfördelningen. Projektets roll som skärmyggning mot Essingeleden är också central för hela detaljplanens genomförande och möjliggör en god ljudmiljö och trygga vistelsezoner i bakomliggande kvarter.

Sedan detaljplaneskedet har projektet rationaliserats för stärkt bärighet och kostnadskontroll. Den beräknade investeringsutgiften uppgår idag till 457 mnkr. I detta ingår en uppskattning av framtida kostnadsutveckling fram till projektets färdigställande samt riskreserver.

Tolv servicelägenheter inryms i projektet med tillhörande gemensamhetslokal som hyrs av Kungsholmens stadsdelsnämnd. Behovet av parkeringsplatser tillgodoses i gemensamt garage och samtliga platser förses med laddinfrastruktur. Det tillförs också markplansnära cykelrum med plats för lådcyklar och enklare cykelverkstad.

Efter flera år av kraftigt stigande byggkostnadsindex syns nu indikationer på att byggkostnadsutvecklingen framöver förväntas stabiliseras och följer en mer normal inflationstakt, vilket kan bidra till en mer förutsägbar kostnadsnivå. Det är av vikt att AB Svenska Bostäder bevakar utvecklingen och säkerställer att indexuppräknningen och kostnadskalkylerna speglar det aktuella marknadsläget genom hela projektets gång. AB Svenska Bostäder uppmanas också att löpande rapportera kring projektet till styrelsen.

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 att godkänna projektet som möjliggör nya hyresrätter i staden.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Svenska Bostäder, dnr KS 2025/1299 1.1
2. Kalkylinformation (Sekretess enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2025/1299 1.2
3. Protokollsutdrag, AB Svenska Bostäder, dnr KS 2025/1299 1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

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

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå förslaget till beslut
2. Att därutöver anföra

Det har under flera år varit svårt för Svenska Bostäder, och andra byggherrar, att starta nyproduktionsprojekt då byggkostnaderna ökat kraftigt under inflationsåren i samband med pandemin. Samtidigt har även finansieringskostnaderna ökat då räntan stigit dramatiskt. Hos hyresgästerna har det dock inte funnits den betalningsvilligheten för de bruks- eller presumtionshyror som krävs för att projekten ska visa sig lönsamma. Nu kanske vi ser en vändning där betalningsvilligheten har ökat för premiumlägenheter i centrala och sjönära lägen.

Vi anser dock inte att det är Svenska Bostäder och allmännyttans uppgift att på bostadsmarknaden erbjuda de allra dyraste hyreslägenheterna i premiumsegmentet. Vi anser istället att allmännyttan kan bygga standardiserade Stockholmshus där byggkostnaden och därmed hyran kan hållas ned. Då Svenska Bostäders investeringsbudget är begränsad, tycker vi dock hellre att den ska prioriteras till det befintliga beståndet. Svenska Bostäder har t ex ett stort bestånd på Järva med stora renoveringsbehov men där investeringarna blir lönsamma då värdet på fastigheten ökar, samtidigt som drift- och underhållskostnaderna går ned och hyran kan höjas något.

Välskötta fastigheter i det befintliga beståndet borde alltid prioriteras samtidigt som vi kan erbjuda stockholmarna lägre hyra än i det nyproducerade. På så sätt blir allmännyttans hyreslägenheter tillgängliga för fler stockholmare. Vidare anser vi att Svenska Bostäders skuldbörda på 12,5 miljarder kronor inte ska öka ytterligare. Istället för att Svenska Bostäder finansierar ytterligare ett nyproduktionsprojekt, denna gång med 457 miljoner kronor, tycker vi att projektet ska säljas till ett privat hyresfastighetsbolag och att köpeskillingen används för att betala ned på bolagets rekordhöga skuld.

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

Stockholm den 4 februari 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

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

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 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 parkeringstal 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 reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

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

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 vistelsezoner.

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.

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.

Stockholms Stadshus AB

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

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.

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

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

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

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.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (alla M)

- Att avslå genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom blivande kvarteret Fotogenköket 2 i Primusområdet, Lilla Essingen
- Att därutöver anföra

Det är glädjande att byggnationen av nya lägenheter på i Primusområdet på Lilla Essingen har påbörjats och vi ser positivt på att hyresrätter byggs i ett område som annars kommer att domineras av bostadsrätter. Blandningen av upplåtelseformer skapar ett visst mått av valfrihet i en annars svårtillgänglig bostadsmarknad.

Det har under flera år varit svårt för Svenska Bostäder, och andra byggherrar, att starta nyproduktionsprojekt då byggkostnaderna ökat kraftigt under inflationsåren i samband med pandemin. Samtidigt har även finansieringskostnaderna ökat då räntan stigit dramatiskt. Hos hyresgästerna har det dock inte funnits den betalningsvilligheten för de bruks- eller presumtionshyror som krävs för att projekten ska visa sig lönsamma. Nu kanske vi ser en vändning där betalningsvilligheten har ökat för premiumlägenheter i centrala och sjönära lägen.

Vi anser dock inte att det är Svenska Bostäder och allmännyttans uppgift att på bostadsmarknaden erbjuda de allra dyraste hyreslägenheterna i premiumsegmentet. Vi anser istället att allmännyttan kan bygga standardiserade Stockholmshus där byggkostnaden och därmed hyran kan hållas ned. Då Svenska Bostäders investeringsbudget är begränsad, tycker vi dock hellre att den ska prioriteras till det befintliga beståndet. Svenska Bostäder har t ex ett stort bestånd på Järva med stora renoveringsbehov men där investeringarna blir lönsamma då värdet på fastigheten ökar, samtidigt som drift- och underhållskostnaderna går ned och hyran kan höjas något.

Välskötta fastigheter i det befintliga beståndet borde alltid prioriteras samtidigt som vi kan erbjuda stockholmarna lägre hyra än i det nyproducerade. På så sätt blir allmännyttans hyreslägenheter tillgängliga för fler stockholmare.

Vidare anser vi att Svenska Bostäders skuldbörda på 12,5 miljarder kronor inte ska öka ytterligare. Istället för att Svenska Bostäder finansierar ytterligare ett nyproduktionsprojekt, denna gång med 457 miljoner kronor, tycker vi att projektet ska säljas till ett privat hyresfastighetsbolag och att köpeskillingen används för att betala ned på bolagets rekordhög skuld.