



**Styrelseärende**  
**Styrelsen 2022-04-28**  
**Ärende 13**  
Dnr SB 2021/176

Handläggare: Allan Leveau  
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Projektledare: Karin Ståhl  
Telefon: 08-508 371 28

## **Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom fastighet Ledinge 1, i Tensta**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning avseende projekt Ledinge 1, i stadsdelen Tensta, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna slutredovisningen avseende projekt Ledinge 1, i stadsdelen Tensta.

Vällingby den 19 april 2022

Stefan Sandberg  
VD

### **Sammanfattning**

Ledinge 1 i Tensta som är Svenska Bostäders första Stockholmshus omfattar sju nya byggnader med totalt 172 lägenheter. Investeringsbeslutet uppgick till 345 mnkr och togs i oktober 2016. Projektets slutkostnad är 275 mnkr inklusive statligt investeringsstöd på 57 mnkr.

Bedömda risker har kunnat hanteras utan att påverka ekonomi eller kvalitet. Överklagande av detaljplanen medförde en försenad produktionsstart, i övrigt har tidplaner för projektering och produktion kunnat följas. Färdigställande och inflyttning har skett i etapper från juni 2020 till april 2021. Uppställda mål har uppnåtts utom vad gäller energianvändning. En sista injustering har ännu inte genomförts och vi följer kontinuerligt upp energianvändningen samt arbetar för att nå målet på 55 kWh/m<sup>2</sup> år.

## Bakgrund

Kv Ledinge 1 är Svenska Bostäders första Stockholmshusprojekt. Projektet var ursprungligen inte planerat som Stockholmshus. Under år 2015, då arbetet med Stockholmshusen tog fart, behövdes projekt som redan var markanvisade för att inte produktionen av de första Stockholmshusen skulle ligga allt för långt fram i tiden. Det beslutades då att Ledinge skulle lämpa sig väl för exploatering med Stockholmshus.

Ledinge är beläget i utkanten av Tensta alldeles intill Spånga kyrka, cirka 500 meter från Tensta centrum. På fastigheten låg tidigare Bussenhuskolan som revs 2016. Projektet omfattar 172 lägenheter i sju punkthus.

Inriktningsbeslut uppgick till 336 mnkr och togs i kommunfullmäktige 2016-10-17. Genomförandebeslut uppgick till 345 mnkr och togs i kommunfullmäktige 2017-01-30.

Detta ärende syftar till att slutredovisa projektet och ligga som grund till beslut av Svenska Bostäders styrelse och kommunfullmäktige.

## Projektbeskrivning

Ledinge ligger i utkanten av Tensta och är granne med Spånga kyrka och ligger cirka 500 meter från Tensta centrum. Totalt har sju punkthus med sex till sju våningar byggts. Husen omgärdar en gemensam gård med utrymme för lek och umgänge. Norr om de nya byggnaderna, inom fastigheten, har en ny kvartersgata byggts. Parkering ordnas genom kantstensparkering längs den nya kvartersgatan samt ett antal mindre parkeringsplatser inom kvarteret. Boende i Ledinge har också möjlighet att hyra parkeringsplats i närliggande garage i Tensta.

Byggnadernas standard följer Stockholmshusens bygg- och installationsregler. Köken är förberedda för diskmaskin och microvågsugn. Alla lägenheter utrustas med tvättmaskin och torktumlare. Någon gemensam tvättstuga förekommer inte.

Lägenheterna är ljusa och har genomgående vita kulörer på väggar och tak samt ekparkett på golven. Badrummen har helkaklade väggar och plastmatta på golv. Köken har vita köksluckor och bänkskivor av grå laminat.

Exteriört följer byggnaderna Stockholmshusens gestaltningsprogram med bland annat slätputsade fönsteromfattningar i fasad och entrépartier med konstnärlig utsmyckning i form av handtag formgivna av Lena Cronqvist, se bild 1.



Bild 1: Lena Cronqvists "Huskatt"

### Lägenhetsfördelning

Projektet innehåller totalt 172 lägenheter med följande fördelning:

<b>Antal rum</b>	<b>Storlek</b>	<b>Antal lgh</b>	<b>Fördelning</b>
1 rok	51 kvm	3 st	2 %
2 rok	44 kvm	52 st	30 %
2 rok	55 kvm	33 st	19 %
3 rok	70 kvm	2 st	1 %
3 rok	77 kvm	36 st	21 %
4 rok	87 kvm	46 st	27 %

### Lokaler

Inga lokaler förekommer.

### P-garage

Endast markparkering förekommer inom fastigheten.

### Summering av ytor

Bruttoarea, BTA 14430 kvm

Boarea, BOA 11170 kvm

Lokalarea, LOA 0 kvm



*Bild 2: Ledinge sett från fotbollsplanen väster om ny bebyggelse*



*Bild 3: Ledinge sett från Spånga kyrka söder om ny bebyggelse*

### **Kvalitet**

Projektet har i huvudsak följt processen i Svenska Bostäders Nybyggnadshandbok. Stockholmshusen har dock ett eget, något annorlunda arbetssätt, för att till exempel tider för planprocess och projektering ska kunna hanteras fortare än i normalfallet.

Projekteringsarbetet löpte parallellt med planprocessen. System- och bygghandlingsprojekteringen genomfördes innan detaljplanen vunnit laga kraft. En tät dialog med avdelningen som tar fram nybyggnadskartan och en tidig dialog med bygglovavdelningen gjorde att när detaljplanen väl vann laga kraft kunde nybyggnadskartan snabbt tas fram och bygglov därefter beviljas.

Ledinges utformning med sju stycken i princip likadana, enkla, rationella hus har gjort det möjligt att lägga tid och kraft på ett första hus i såväl projektering som produktion. Detta för att sedan kunna ta med erfarenheter och lärdomar till övriga hus. På så sätt har projektorganisationen kunnat tidplanera, projektera och producera effektivt.

Då Ledinge var ett av de första Stockholmshusen har det för att säkerställa funktion och yttre gestaltning även kvalitetsgranskats av Stockholmshusens konceptarkitekter under både projektering och produktion.

### **Tider**

Svenska Bostäder fick i november 2014 en markanvisning för fastigheten. Projektet var ursprungligen inte planerat för att bli ett Stockholmshus. Under år 2015, då arbetet med Stockholmshusen tog fart, beslutades att Ledinge skulle lämpa sig väl för exploatering med Stockholmshus. Samråd för detaljplanen hölls i juni år 2016,

detaljplanen antogs i februari år 2017 och vann laga kraft i november år 2017 efter att ha varit överklagad.

Avrop för Skede 1, projektering, enligt Stockholmshusmodellen tecknades med NCC i mars år 2016. Ett entreprenadkontrakt för Skede 2, produktion, tecknades i maj år 2018. Ett officiellt första spadtag hölls i juni år 2018. Vissa förberedande markarbeten pågick under sommaren men produktionen påbörjades ordentligt först i augusti år 2018. Ett hus i taget har färdigställts och inflyttning har skett mellan juni år 2020 och april år 2021.

### **Ekonomi**

Beslutad projektram var 345 mnkr. Projektets slutkostnad är 274 mnkr (24 530 kr/kvm BOA) inkl. investeringsbidrag på ca 57 mnkr. Resultatet utan investeringsbidrag hade blivit 331 mnkr (29 630 kr/kvm BOA).

Det goda resultatet beror delvis på projektets omfattning, läge och stora volym. Sju snarlika hus gör produktionen effektiv med mycket återupprepning. Marken har varit relativt lättbyggd och produktionen har kunnat löpa på utan hinder eller störningar från omgivningen eller hänsyn till andra byggaktörer. Projektet har genomförts i en mycket lyckad samverkansentreprenad där risker och möjligheter kunnat lyftas i ett tidigt skede, tack vare att entreprenören varit med i projektet redan från detaljplaneskedet. Ett flertal kalkyler har tagits fram under olika projekteringsskeden för att kunna säkra slutkostnaden.

Hysesnivån är presumtionsförhandlad med Hyresgästföreningen till 1550 kr/kvm i 2020 och 2021 års nivå.

Fastighetens marknadsvärde när projektet är färdigställt är 470 mnkr (42 077 kr/kvm) och avkastningen är 3,0%.

### **Risker**

Riskanalys inför genomförandet omfattade följande risker:

#### **1. Budgetöverdrag totalkostnad**

*Stockholmshuset har högt ställda krav och mål avseende bland annat ekonomi, energianvändning och gestaltning. Då Ledinge var ett av de första Stockholmshusprojektet, först med att utveckla punkthus har det innehållit en del utvecklingsarbete.*

*Att genomföra bygghandlingsprojekteringen innan detaljplanen vinner laga kraft innebär en viss risk att omtag och justeringar kan behöva göras. För Ledinge behövdes det dock inte.*

*Risken för att inte klara fastställda mål avseende ekonomi har funnits. Beslut avseende upphandling av konsulter, entreprenörer, material m.m. har fattats gemensamt med NCC för att gagna projektet. Flera kalkyler har tagits fram av NCC och regelbundna avstämningar har genomförts under produktionsskedet för att säkerställa att framtagna kalkyler innehålls. Kostnaderna har inte överskridit genomförandebeslutet.*

#### **2. Högre direktavkastningskrav**

*En risk som kan påverka resultatet men som inte direkt går att påverka. På*

*senare tid har direktavkastningskravet generellt gått ner.*

### 3. **Lägre hyresnivå**

*Hösten 2018 blev det klart att Svenska Bostäder kunde söka, och fick beviljat, ett statligt investeringsstöd motsvarande 57 353 800 kr. Hyresnivån fastställdes då till 1550 kr/kvm år. Lägre än vi räknat med, men lönsamt för projektet.*

*Flera mindre lägenheter i kombination med låga produktionskostnader möjliggjorde att söka och få investeringsstöd. Detta gav då aktuell hyresnivå. Även om vi skulle räkna bort investeringsstödet skulle projektet ekonomiska utfall blivit mycket bra.*

### 4. **Detaljplanen överklagas**

*Detaljplanen överklagades av två personer boende i samma hushåll, i närheten. Skäl för överklagan angavs vara bl.a. att byggnaderna avviker från den ursprungliga bebyggelsestrukturen i området både vad gäller höjd och hustyp.*

*Regelbundna kontakter med Mark- och Miljödomstolen togs för att följa hur processen fortgick för att kunna planera för produktionsstart så snart som möjlig då detaljplanen vann laga kraft.*

### 5. **Tidplan förskjuts**

*Försenad produktionsstart p g a att detaljplanen överklagades. Utöver det har regelbundna avstämningar av tidplan för detaljplan, projektering och produktion genomförts. Planerade projekterings- och produktionstider har kunnat följas.*

Sammanfattningsvis kan vi se att upptagna risker har kunnat hanteras och inte belastat projektet nämnvärt.

### **Mål och hållbarhetsaspekter**

Stockholmshusen och därmed även Ledinge har tydliga mål, att få fram bostäder snabbare och billigare utan att kvalitén försämras. Kostnads- och kvalitetsmål har innehållits. Energimålet är inte uppfyllt men arbete pågår.

### **Ekologisk hållbarhet**

Stockholmshusen generellt och därmed även projektet Ledinge arbetar för att krav enligt Miljöbyggnad nivå Silver ska uppnås, men projekten certifieras inte. Dagvattnet inom fastigheten leds till ett magasin i områdets östra del. Områdets topografi gör att det inte föreligger någon risk för översvämningar inom fastigheten.

Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material. En loggbok har upprättats för projektet. I projektet ingår 9 produkter som hanterats som avvikelser då de inte uppnått Byggvarubedömningens nivåer för accepteras/rekommenderas.

I början av produktionsskedet upptäcktes en mindre yta med förorenad mark vid schaktningsarbeten, troligen på grund av tidigare oljeutsläpp. Alla förorenade massor schaktades bort. Ett mindre läckage av diesel, orsakat av entreprenören förekom under produktionen. Förorenade massor schaktades bort. Provtagningar och åtgärder enl Miljöförvaltningens riktlinjer genomfördes i bägge fall.

Fastigheten har en miljöstuga för källsortering sortering av avfall. Nedgrävda sopbehållare för hushållsavfall och matavfall finns på två ställen inom området.

Ett antal mobilitetsåtgärder har genomförts. Fastigheten är väl försedd med cykelplatser både på gården och i cykelrum i byggnaderna. I ett av cykelrummen finns en fast installerad cykelpump och en bänk för att möjliggöra reparationer. De boende fick vid inflyttning information om möjliga kollektiva färdmedel och SL-kort för en tremånadersperiod. Bilpoolsfirman M har för närvarande tre p-platser inom fastigheten och samtliga lägenheter har möjlighet att ansluta sig till bilpoolen. Svenska Bostäder betalar medlemsavgiften i fem år. Avgiften beror på avtalsår och är 60-67 kr/lägenhet och månad. För närvarande är endast 10 lägenheter anslutna till bilpoolen.

Val av växter har i vissa planteringar gjorts för att locka fjärilar och bin.

### **Energi**

Preliminärt uppmätt energiprestanda är **65** kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år.

Beräknad energiprestanda **55** kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år.

Kravet på specifik energianvändning enligt BBR är **75** kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år. Och från Stockholms stads Exploateringskontor är **55** kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år.

Mål för uppfyllande av energianvändning enligt Miljöbyggnad silver är **67** kWh/m<sup>2</sup>Atemp, år.

Uppmätta värden överskrider beräknade värden med 20%.

Intrimning av fastigheten pågår men har inte fullt ut kunnat genomföras på grund av Corona-pandemin. Vi vet till exempel att vi haft övertemperaturer i lägenheterna under vintersäsongen, ca 23-24 grader i många lägenheter. Samtliga lägenheter har ännu inte ett helt driftår.

### **Social hållbarhet**

Den 22-24 januari år 2020 gjordes en kontroll på arbetsplatsen av Rättvist byggande. Syftet var att säkerställa att samtliga arbetande på byggarbetsplatsen hade de nya ID06 LOA2-korten då de gamla korten slutade att gälla den 21 januari. Av 25 kontrollerade personer hade 24 personer ett giltigt ID06.

### **Nöjd kund index**

Sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, produkt och den upplevda tryggheten. Produktindexets utfall blev 83,5%, målet för 2021 var 83%. Trygghetsindexets utfall blev 82% ställt mot målet 86% för 2021.

När det gäller trygghetsfrågor visar redovisningen att merparten är nöjda och känner sig trygga i sin lägenhet och i trappuppgången, men inte i området i stort.

### **Bilagor**

1. Planlösningar
-