



**Styrelseärende  
Styrelsen 2016-10-20  
Ärende 8**

Handläggare:  
Allan Leveau  
Telefon: 08-508 371 50  
Karin Ståhl  
Telefon: 08-508 371 28

Till styrelsen

**Beslutsunderlag investering nyproduktion kv Ledinge 1, Tensta**

**VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen avseende nyproduktion av 172 lägenheter inom kv. Ledinge 1 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.

Vällingby den 7 oktober 2016

Pelle Björklund  
VD

**Bakgrund**

Svenska Bostäder erhöll i november 2014 en markanvisning från staden för att utreda möjligheter till ny bostadsbebyggelse på den tomt där Bussenhuskolan tidigare låg. Då arbetet med Stockholmshuset påbörjats beslutades, sommaren 2015, att Kv Ledinge 1 skulle bli ett av de första kvarteren som bebyggs enligt konceptet för Stockholmshuset.

Bussenhuskolan är nu riven och arbetet med en ny detaljplan pågår. Förslaget innehåller totalt 172 lägenheter fördelade på 7 st punkthus med totalt sex bostadsvåningar. Lägenhetsfördelning enl nedan.

1 rok 51 m <sup>2</sup>	2 rok 44 m <sup>2</sup>	2 rok 55 m <sup>2</sup>	3 rok 70 m <sup>2</sup>	3 rok 77 m <sup>2</sup>	4 rok 87 m <sup>2</sup>
3 st	52 st	33 st	2 st	36 st	46 st

I juni 2016 togs ett ärende om inriktningsbeslut upp i Svenska Bostäders styrelse. I september 2016 togs ärendet upp i styrelsen för Stockholms Stadshus AB.



Bild 1. Kv Ledinge 1, vy från sydväst

## Ärendet

### *Nuläget*

Projektering av huvud- och bygghandlingar för att kunna fastställa kostnader pågår parallellt med detaljplanarbetet. NCC är upphandlade som totalentreprenör i ett samverkans projekt.

### *Mål och syfte*

Stockholmshusen och därmed även kv Ledinge 1 har tydliga mål. Att få fram fler bostäder, snabbare och billigare utan att kvaliteten försämras.

### *Åtgärder*

Åtgärder för att hålla kostnaderna för entreprenaden nere pågår i nära samarbete med NCC. Samtidigt pågår ett intensivt arbete tillsammans med stadens tekniska förvaltningar för att kunna korta ner processer och tidigarelägga nödvändiga beslut.

### *Organisation och ansvarsfördelning*

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Fastighetsutvecklings ordinarie organisation.

### *Tidsplan*

Detaljplanarbetet pågår och planen förväntas antas i februari 2017. Om inga överklagande inkommer kan planen vinna laga kraft i mars 2017 och målet är att starta produktionen under andra kvartalet 2017, förutsatt att bygglov har beviljats.

### *Ekonomi*

Investeringen omfattar 345 mkr. Utförligare information finns i bilaga 1.

### *Uppföljning*

Projektet kommer att utvärderas noga med avseende på ekonomi och energianvändning. Även kopplat till ställda krav på utformning, gestaltning och upprepningseffekter för kommande etapper av Stockholmshusen.

*Risker*

Stockholmshusen har högt ställda krav och mål avseende bl a kostnader, energianvändning och gestaltning. De första projekten bland Stockholmshusen innehåller helt naturligt en stor del utvecklingsarbete. Därmed finns en risk att vi för kv Ledinge 1 inte fullt ut klarar uppställda mål avseende ekonomi.

En tidig förutsättning för Stockholmshusen och därmed kv Ledinge 1 var att all parkering skulle ske som markparkering. Frågan diskuteras för närvarande men är ännu inte helt löst.

Tågordningen för beslut avviker för Stockholmshusen från det normala och vissa beslut måste fattas tidigare än vanligt även om vissa osäkerheter fortfarande kvarstår. Det kan medföra visst förgävesarbete och omtag i sena skeden vilket påverkar tid och ekonomi.

Detaljplanen kan överklagas vilket med största sannolikhet skulle försena produktionsstarten och påverka ekonomin.

*Risker*

<b>Risikfaktor</b>	<b>Sannolikhet (1-5)</b>	<b>Konsekvens (1-5)</b>	<b>Poäng</b>	<b>Kommentar</b>
Budgetöverdrag totalkostnad	3	2	6	De första av Stockholmshusprojekten tar naturligt en utvecklingskostnad vilket ökar kostnaderna. Samverkansavtal med entreprenörer bör dock minska de ekonomiska konsekvenserna
Högre direktavkastningskrav	2	4	8	Stäms av kontinuerligt mot marknaden.
Lägre hyresnivå	2	5	10	Ej förhandlad. Tanken med Stockholmshusen är att skapa hyreslägenheter med rimliga hyror.
Detaljplan överklagas	3	5	15	Process pågår.
Tidplanen förskjuts	4	3	12	Många beslut och moment måste tidigareläggas. Oklart om det fungerar fullt ut i de första Stockholmshusprojekten.



Bild 2. Exempel på entré till den nya bebyggelsen

## **Bilaga**

### 1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)

---