

Handläggare
Helena Lombrink
08-508 266 11

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Slutredovisning av utbyggnad för studentbostäder och förskola inom fastigheten Familjen 2 i Östberga med AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för studentbostäder och förskola inom fastigheten Familjen 2 i Östberga med AB Svenska Bostäder.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Östberga centrum på fastigheten Familjen 2 har ersatt den nedbrunna förskolan Ädelstenen med en ny förskola i bottenvåningen av ett studentbostadshus med 84 lägenheter. Svenska Bostäder har uppfört byggnaden medan staden utfört ledningsflyttar, markarbeten och finplanering, inklusive ny vändplan och förbättrade gångstråk. Projektets mål om ny förskola, fler bostäder, blandade upplåtelseformer samt mer liv och rörelse och trygghet i området, bedöms ha uppfyllts.

De totala investeringsutgifterna t.o.m. april 2026 uppgår till cirka 11,6 miljoner kronor, vilket överstiger genomförandebeslutets budget på 9,9 miljoner kronor. De främsta orsakerna till högre investeringsutgifter är mer komplicerad projektering, mer omfattande ledningsomläggningar än beräknat och ett högre kostnadsläge vid genomförande av finentreprenaden. Intäkterna från tomträttsavgälder uppgår till 7,2 miljoner.

Bakgrund



Projektet Östberga centrum är markerat med röd ring.

Inom fastigheten Familien 2 låg tidigare förskolan Ädelstenen som förstördes i en anlagd brand 2014. Förutom att ersätta den nerbrunna förskolan har ett viktigt mål med projektet varit att bidra till den pågående utvecklingen av Östberga i stort.

Projektbeskrivning och genomförande

Svenska Bostäder har byggt ett hus med 84 studentlägenheter och en förskola med fyra avdelningar i bottenvåningen. Kvartersgatan Kinnaredsgränd har förlängts med en vändplan som möjliggör tillgänglig angöring till det nya huset och bättre anslutning till parkleken Backen.

Exploateringskontoret har utfört förhållandevis omfattande ledningsflyttar och finplanerat marken efter husbyggnationen. I finplaneringen ingår bl.a. en ny trappa som förbinder Kinnaredsgränd med gångbanan till parkleken Backen, samt plantering av nya träd och buskar. Fastigheten är upplåten med tomträtt.



Studenthuset med förskola i bottenvåningen och vändplanen i Kinnaredsgränds förlängning.

Exploaterings- och detaljplaneprocessen

Datum	Beslut/milstolpe
2015-04-01	Utredningsbeslut
2015-11-12	Beslut om markanvisning till Svenska Bostäder
2015-11-26	Beslut om start-promemoria (SBN)
2017-05-18	Inriktningsbeslut med delgenomförandebeslut
2019-08-22	Östbergaprogrammet godkänns
2020-01-24	Genomförandebeslut och beslut om ö.k. om exploatering
2020-03-05	Detaljplanen vinner laga kraft
2020-04-23	Övergripande inriktningsbeslut för hela Östberga

Strax efter att förskolan Ädelsten brann ner 2014 påbörjades ett arbete för att återställa Familjen 2 och återuppbygga förskolan. Svenska bostäder, som har ett stort bostadsbestånd i området och även är tomträttsinnehavare av grannfastigheten fastigheten Släkten 1, visade intresse för att utveckla Familjen 2 med nya bostäder och samtidigt utveckla centrumfastigheten Släkten 1 inklusive Östbergatorget.

När detaljplanearbetet startade 2015 omfattade projektet både bostäder och förskola på Familjen 2 samt en upprustning av det intilliggande Östbergatorget inom fastigheten Släkten 1. Ursprungligen skulle hälften av bostäderna vara vanliga hyresrätter och den andra hälften studentbostäder. Detta kom att ändras till 100 procent studentbostäder under planprocessen.

Från 2011 arrenderades Familjen 2 av Nelumbo AB som i sin tur arrenderade ut tomten till socialförvaltningen för förskoleverksamhet. Ett inriktningsbeslut med delgenomförandebeslut fattades 2017-05-18 för att göra det möjligt för exploateringskontoret att lösa ut Nelumbo AB för att därefter sanera och göra i ordning tomten så att allmänheten kunde använda den och för kommande nybyggnation. Utgifterna för sanering och avgiften till arrendatorn ingår i de totala utgifterna för projektet som redovisas nedan.

Detaljplanen var på samråd hösten 2018. Torgupprustningen inom Släkten 1 bedömdes av Svenska Bostäder inte möjlig att genomföra på ett ekonomiskt hållbart sätt och ströks därför ur planen. Plangranskning skedde hösten 2019. Planen antogs i stadsbyggnadsnämnden i december 2019 och vann laga kraft i mars 2020. Genomförandebeslut fattades 2020-01-24 och överenskommelse om exploatering med Svenska Bostäder tecknades 2020-01-28.

Parallellt med planarbetet för Östberga centrum pågick ett arbete med ett större program för ny bebyggelse och satsningar på parker och gator i Östberga. Programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2019-08-22.

2020-04-23 fattades ett övergripande inriktningsbeslut för hela Östberga, med utgångspunkt i Östbergaprogrammet, där även Östberga centrum ingick. I beslutet har intäkterna från den nya bebyggelsen i Östberga som helhet bedömts överskrida utgifterna

för allmän platsmark. De utgifter för Östberga centrum som inte täcks av intäkterna inom Östberga centrum-projektet avses kunna täckas av kommande projekt i Östberga, i enlighet med gällande inriktningsbeslut.

Genomförande

Schaktarbeten och ledningsomläggningar genomfördes under perioden oktober 2020 - mars 2021.

Svenska Bostäders arbeten påbörjades i början av 2022 och var helt klara hösten 2024. Inflyttning i studenthusen påbörjades våren 2024 och förskolans verksamhet startade höstterminen 2024. Inflyttningen blev ca tre månader försenad på grund av att Svenska Bostäders entreprenör gick i konkurs och en ny entreprenör behövde upphandlas.

Stadens finentreprenad startade våren 2025 och slutfördes hösten 2025.

Måluppfyllelse

Ett av de viktigaste målen vid projektets start var att ersätta den nerbrunna förskolan med en ny förskola. Detta mål har uppfyllts genom att en ny förskola på fyra avdelningar har byggts i bottenvåningen på studenthuset.

Ett annat viktigt mål var att bidra till stadens dåvarande bostadsmål om 8 000 markanvisade bostäder 2015. Att markanvisa för hyresrätter och studentbostäder skulle även bidra till en bättre blandning av upplåtelseformer i stadsdelen (över 90 procent av bostäderna i Östberga är bostadsrätter). Dessa mål har uppfyllts genom att projektet har bidragit med 84 nya studentbostäder, upplåtna med hyresrätt.

Ytterligare ett mål var att projektet, genom fler boende, skulle öka underlaget för service och därmed skapa en mer levande och trygg stadsmiljö. Målet är svårt att mäta men det är sannolikt att de nya bostäderna har bidragit till ett ökat flöde av människor i centrum och ökad trygghet genom att studenterna rör sig ute under olika tider på dygnet.

Projektet har inte medfört någon betydande miljöpåverkan eftersom tomten redan tidigare varit bebyggd.

Bolaget har uppfyllt de hållbarhetskrav som anges i *Exploateringsnämndens handlingsplan Stadens energikrav* som gällde för markanvisningar som gjordes mellan juli 2012 och oktober 2017.

Ekonomi

Investering

I genomförandebeslutet bedömdes utgifterna uppgå till 9,9 miljoner kronor. Utfallet t.o.m. april 2026 blev ca 11,6 miljoner kronor. Ytterligare ca 0,8 miljoner kronor beräknas tillkomma, främst för garantiskötsel av träd och planteringar. Avvikelsen blir ca 2,5 miljoner kronor, ca 25 procent. Täckningsgraden uppgår till 46 procent. I det övergripande inriktningsbeslutet för Östberga från 2020 angavs att lönsamheten totalt var god och att de utgifter för Östberga centrum som inte täcks av intäkterna från det egna projektet skulle täckas av kommande projekt i Östberga, framförallt av projekten Östberga norra och Östra slänten. Inom dessa projekt pågår arbete inför tecknande om överenskommelse om exploatering.

Utgiftsposter (exempel)	Utfall (mnkr)	Budget enligt genomförande- beslut (mnkr)	Avvikelse (mnkr)
Flytt av ledningar	2,6	2,9	-0,3
Projektering	2,1	1,2	0,9
Anläggningsarbeten	4,7	0,9	3,8
Ersättning, sanering	0,9	0,9	0
Totalt	11,6	9,9	1,7
Inkomster			
Totalt	0	-1,2	1,2

De sammanlagda utgifterna uppgår till ca 11,6 miljoner kronor (t.o.m. april 2026). De största utgiftsposterna avser anläggningsarbeten, flytt av ledningar och projektering. Ersättning till tidigare arrendator och sanering efter branden har medfört utgifter på 900 tusen kronor. I genomförandebeslutet från 2020 redovisades inte utgifterna på aktivitetsnivå. Därför anges utfall, budget och avvikelse enbart på övergripande nivå i tabellen ovan. En del utgifter för ledningsomläggningar har bokförts på Anläggningsarbeten vilket försvårar jämförelsen.

Utgiftsökningen har flera orsaker. En viktig orsak är att ledningsomläggningarna blev mer omfattade och mer

komplicerade än vad projektet bedömt från början. Det krävdes ett betydande utrednings- och projekteringsarbete innan den slutliga lösningen blev klar. En annan orsak är den kraftiga ökningen i material- och produktionskostnader som skedde mellan 2019, då kalkylen inför genomförandebeslutet togs fram, och 2025 då finentreprenaden genomfördes. Detaljprojekteringen av finentreprenaden visade dessutom att omfattningen av arbetena blev betydligt större än tidigare bedömt. I kalkylen inför genomförandebeslutet ingick ett påslag för omfattningsökningar men inte så mycket som visade sig krävas. I processen har omtag gjorts för att hitta besparingsmöjligheter, vilket har påverkat utgifterna för projektering.

I genomförandebeslutet bedömdes inkomsterna, i form av återbetalning från ledningsägarna, uppgå till 1,2 miljoner kronor. Eftersom fjärrvärmeledningen som flyttades var relativt ny har staden fått stå för hela kostnaden för flytten.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till totalt 1,5 miljoner kronor. Andelen ny allmän plats är liten varför drift- och underhållskostnaderna per år blir relativt låga.

Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 466 420 kr per år. Intäkterna från tomträttsavgälder uppgår till 202 050 kr per år, varav från studentbostäderna 132 350 kr och från förskola 69 700 kr.

I inriktningsbeslutet/delgenomförandebeslutet 2017 beräknades intäkterna från tomträttsavgälder till 12,7 miljoner kronor. Enligt den senaste lönsamhetskalkylen beräknas de till 7,2 miljoner kronor. Skillnaden beror på att den ursprungliga kalkylen baserades på att hälften av bostäderna skulle bli vanliga hyresrätter med ordinarie avgäld. För studentbostäder betalas 50 procent av ordinarie avgäld.

Risikfaktorer

Redan tidigt i projektet bedömdes behovet av ledningsflyttar vara en stor risk. Detta beaktades genom att riskmedel avsattes i kalkylen, men de visade sig bli omfattande och kostsamma än beräknat.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut