

2026-09-17

Handläggare
Zeinab Jama
08-508 266 38**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Ledinge 1 i Tensta med AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Ledinge 1 i Tensta med AB Svenska Bostäder.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet inom fastigheten Ledinge 1 i Tensta har genomförts i syfte att möjliggöra uppförande av 172 hyreslägenheter. Området var tidigare bebyggt med en skola, Bussenshusskolan, som förvaltades av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). När skolan lades ned uppstod möjlighet att utveckla platsen för bostadsändamål.

År 2014 anvisade exploateringsnämnden mark för bostadsändamål till AB Svenska Bostäder. Den nya detaljplanen

möjliggjorde 172 lägenheter och detaljplanen vann laga kraft i november 2017. Marken uppläts med tomträtt.

Projektets samlade mål och syften har uppnåtts genom att det gett ett välbehövligt tillskott till bostadsförsörjningen samt att det bidrar till att öka trivseln och tryggheten i denna del av Tensta. Det är helt i enlighet med stadens mål och riktade satsningar till fokusområden (Fokus Järva).

De totala investeringsutgifterna uppgår till 29,5 miljoner kronor, en avvikelse (ökning) på 4,2 miljoner kronor mot genomförandebeslut som omfattade 25,3 miljoner kronor. Intäkter från tomträttsavgäld uppgår till 418 tusen kronor per år, vilket är lägre än vid inriktningsbeslutet 2014.

Kommunfullmäktige beslutade 2017 om justering av huvudgrunder för tillämpningen av tomträttsinstitutet. Avgälderna för tomträtterna halverades därmed i Tensta, vilket medförde att intäkterna för projektet minskade.

Bakgrund

AB Svenska Bostäder fick år 2014 en markanvisning för att uppföra 110 lägenheter inom fastigheten Ledinge 1 i stadsdelen Tensta. Fastigheten omfattade tidigare en skola, Bussenshusskolan, som förvaltades av SISAB. När skolan lades ned uppstod möjlighet att utveckla platsen för bostadsändamål.



Planområdet är markerat i rött. Skolbyggnaden inom området har rivits.

Den nya detaljplanen har upprättats för att möjliggöra bostadsbebyggelse på platsen. Under planprocessen utformades bostäderna enligt konceptet Stockholmshusen. Marken skulle upplåtas med tomträtt.

Detaljplanen för Ledinge 1 vann laga kraft i november 2017. En överenskommelse om exploatering tecknades med AB Svenska Bostäder.

Projektbeskrivning och genomförande

Projektet har omfattat utbyggnad av bostäder inom fastigheten Ledinge 1. Den nya detaljplanen möjliggjorde 172 lägenheter i hyresrätt i Stockholmshus.

En förutsättning för projektets genomförande var att den tidigare Bussenshusskolan revs för att möjliggöra bostadsbebyggelsen. Exploateringsnämnden gav i samband med genomförandebeslutet kontoret i uppdrag att teckna avtal med SISAB om återlämnande av tomträtten samt ersättning för bokförda värden och rivningskostnader.

Stadens arbeten omfattade bland annat omdaning av Bussenhusvägen för att ansluta till den nya bebyggelsen. Intilliggande gång- och cykelvägar har anpassats för förbättrad framkomlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet. Den aktuella exploateringen innebär att ett tidigare bebyggt område kunde tas i anspråk för bostadsändamål.

Projektet var ett av de första Stockholmshusprojekten. Projektet har genomförts enligt konceptets grundidéer och har bidragit med nya hyresbostäder i Tensta, samtidigt som bebyggelsen har anpassats till områdets befintliga stads- och bebyggelsestruktur.

*Fotograf: Gustav Kaiser**Fotograf: Gustav Kaiser*

Måluppfyllelse

Projektet har bedömts utifrån stadens mål för bostadsbyggande och utvecklingen av Järva. Projektet har bidragit till stadens mål om att skapa fler bostäder och till ambitionen att Järva ska vara ett attraktivt område för alla med blandad bebyggelse. Det är också ett stockholmshusprojekt och har bidragit till stadens mål om att öka bostadsbyggandet genom bland annat fler prisvärda hyresrätter och ett effektivt byggande med god arkitektonisk kvalitet och miljöprestanda.

Projektet har möjliggjort 172 hyresrätter i Tensta och därmed bidragit med ett välbehövligt tillskott av nya bostäder till

stadsdelen. Projektet har till stor del genomförts på tidigare bebyggd mark och inneburit att en tidigare skolfastighet har omvandlats och utvecklats för bostadsändamål.

Kontoret genomförde en tidig miljöbedömning och bedömde att projektet inte skulle medföra någon betydande miljöpåverkan. Bolaget har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi. Projektet är beläget i Tensta med goda kommunikationer.

Projektet har bidragit till att främja framkomligheten för gående och cyklister genom förbättrade kopplingar samt en bredare gång- och cykelväg vid Bussenhusvägen. Den nya bostadsbebyggelsen är placerad i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Planeringen av den yttre miljön har genomförts med hänsyn till behoven hos personer med rörelsehinder.

Projektet har inte inneburit någon negativ påverkan på barn. Området gränsar till Kämpingeskogen och Glömmingeskogen och har närhet till rekreationsmöjligheter. Skolor finns i närområdet.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 29,5 miljoner kronor. Utgifterna avser främst utredning och projektering av mark under planprocessen, detaljprojektering och framtagande av förfrågningsunderlag, projekteringsledning, samordnings- och byggledning, ombyggnad av gator samt upprustning av gång- och cykelbanor.

Marken har upplåtits med tomträtt.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/ reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Allmän platsmark och kvartersmark	29,5 mnkr	25,3 mnkr	4,2 mnkr

Avvikelsen om 4,2 miljoner kronor mot genomförandebeslut beror främst på ökade entreprenadkostnader till följd av inflation samt en något försenad tidplan.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet är oförändrade. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,2 miljoner kronor per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 418 tusen kronor per år.

Riskfaktorer

I genomförandebeslutet identifierades inga större risker eller osäkerheter kopplade till projektet.

En risk som lyftes var att det i samband med projektering för omdaning av gatan kunde uppstå fördyrande omständigheter.

Exploateringskontorets förslag

Projektet har bidragit med ett välbehövligt tillskott av bostäder i Tensta och medverkat till stadens mål om bostadsbyggande och utvecklingen av Järva. Projektet var ett av de första Stockholmshusprojekten och har bidragit till fler prisvärda hyresrätter samt ett effektivt byggande med bland annat goda miljöegenskaper.

Projektet har möjliggjort 172 hyreslägenheter inom ett område med goda kommunikationer och har inneburit att tidigare ianspråktagen mark har utvecklats för bostadsändamål. Exploateringskontoret anser att de ekonomiska resultaten för genomförandet av projektet är godtagbara, trots de ökade entreprenadkostnaderna.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut