

Handläggare
Niklas Karlsson
08-508 876 98

Till
Exploateringsnämnden
2021-03-11

Studentlägenheter vid Lingvägen och Herrhagsvägen i Gubbängen. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner reviderat genomförandebeslut rörande exploatering inom del av Gubbängen 1:1 i Gubbängen omfattande investeringsutgifter om ca 17,8 mnkr, och investeringsinkomster om ca 6,6 mnkr.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 98
Växel 08-508 276 00
niklas.a.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Exploateringskontoret fattade 2016 genomförandebeslut på delegation för ett bostadsprojekt på del av fastigheten Gubbängen 1:1. Projektet har möjliggjort för byggnation av ca 300 studentlägenheter i ett kollektivtrafiknära läge vid Lingvägen och Herrhagsvägen i Gubbängen.

Detaljplanen för projektet vann laga kraft 2016-07-21.

Järntorget Bostad AB, nedan kallat Järntorget, har på fastigheterna Kanotisten 1 och Bobben 1 uppfört ca 300 studentlägenheter. Fastigheterna var tidigare del av fastigheten Gubbängen 1:1. Lägenheterna har upplåtits med hyresrätt och marken med tomträtt. Järntorget var klara och avetablerade under 2020. Efter detta påbörjade staden arbeten med hastighetsdämpande åtgärder i gatan, ny gatubelysning samt iordningsställande av en mindre parkyta.

Stadens arbeten har blivit dyrare än väntat på grund av mer omfattande arbeten kopplat till gatuombyggnaden och parken. Järntorget ersätter staden till stor del för arbetena med gatorna då dessa åtgärder genomförs för att bostäderna ska klara bullerkrav.

Det tidigare genomförandebeslutet från 2016 visade på ett positivt nettonuvärde om 6 mnkr, sammanlagda investeringsutgifter om 5,1 mnkr och inkomster om 1,6 mnkr samt en täckningsgrad på 152%.

Det reviderade genomförandebeslutet redovisar ett positivt nettonuvärde om 14 mnkr, investeringsutgifter om 17,8 mnkr och 6,6 mnkr i investeringsinkomster. Sammantaget visar kalkylen en täckningsgrad om 153%.

Bakgrund och historik



Projektet har möjliggjort för byggnation av ca 300 studentlägenheter i ett kollektivtrafiknära läge vid Lingvägen och Herrhagsvägen i Gubbängen. Bostäderna bidrar med mer liv och rörelse och stärker platsen vid Gubbängens norra tunnelbaneentré.

Detaljplanen för projektet vann laga kraft i juli 2016 och har en genomförandetid på fem år. Inom detaljplanen har Järntorget uppfört studentlägenheter och ytor för lokaländamål. Bostäderna omfattar ca 11 600 kvm ljus BTA och lokalerna ca 300 kvm BTA. Inom allmän plats består stadens arbeten av hastighetsdämpande åtgärder i gatan, ny gatubelysning samt iordningsställande av en mindre parkyta.

Då projektet ligger i ett bullerutsatt läge bestämdes i överenskommelse mellan parterna, staden och Järntorget, att staden skulle utföra hastighetsdämpande åtgärder i Lingvägen och Herrhagsvägen i form av avsmalningar och farthinder som Järntorget skulle bekosta. Dessa arbeten har blivit kostsammare än vad som var planerat då de bl.a. krävt omfattande tungavstängningar än väntat.

Initialt var inriktningen att förberedande arbeten skulle utföras på parkytan innan Järntorget tillträdde fastigheterna. Detta utfördes

dock inte som planerat och staden har i ett senare skede anlagt parken intill bebyggelsen, vilket orsakat fördyrning.

När staden under hösten 2020 började anlägga parken visade det sig att en större del av berget än beräknat behövdes tas bort för att parken skulle kunna få önskad funktion för dagvattenhantering.

Den metod som staden har tvingats använda för att ta bort berget är s.k. spräckning som är en mycket dyrare lösning än vad som var planerat.

Information om utgiftsökning

Projektets utgifter har ökat i förhållande till genomförandebeslutet som togs på delegation 2016. Det är framför allt utgiften för borttagning av berg som blivit större. Vid genomförande av sprängning tillkommer även kringkostnader för t.ex. vägvästängning.

Utgifterna har även ökat för de hastighetsdämpande åtgärderna samt att fler anpassningar av befintlig gata behövs än vad projektet förutsåg. De hastighetsdämpande åtgärderna bekostar dock Järntorget i stor utsträckning.

Tidigare beslut

2012-03-15 Exploateringsnämnden lämnar markanvisning
2015-11-05 Detaljplan antas av Stadsbyggnadsnämnden
2016-02-19 Genomförandebeslut på delegation
2016-07-21 Detaljplan laga kraft

Överenskommelse om exploatering

Ök. om exploatering tecknades 2016-03-18. Överenskommelsen innehåller ett avsnitt om att Järntorget förbinder sig att bekosta projektering samt utförande av hastighetsdämpande åtgärder i gatumark i syfte att klara bullerkraven.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedömdes understiga 10 mnkr när genomförandebeslut fattades på delegation inom kontoret under 2016. Beslutet omfattade investeringsutgifter om 5,1 mnkr och inkomsterna om ca 1,6 mnkr.

Skillnaderna avseende projektering och anläggningsarbeten i genomförandebesluten visas i tabellen nedan.

2016-02-19

Projektering och utredning	0,6 mnkr
Anläggningsarbeten	2,9 mnkr

2021-02-02

Projektering och utredning	2,7 mnkr
Anläggningsarbeten	12,9 mnkr

Staden erhåller ca 6,6 mnkr från Järntorget som ersättning för projektering och anläggande av hastighetsdämpande åtgärder enligt avtal. Järntorget står således för stora delar av de fördyringar som skett för gatuombyggnaden.

Kontoret bedömer att exploateringen fortfarande ger ett överskott till staden i och med att intäkterna från tomträttsavgälder ökat. Tomträttsavgälderna har främst ökat på grund av att restvärdet av tomträttsavgälderna beräknas på ett annorlunda sätt mot vad de gjordes år 2016.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 14 mnkr motsvarande 117 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,91.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 17,8 mnkr, varav 3,5 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och nybyggnad av park.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Inkomsterna beräknas till ca 6,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från Järntorget för gatuombyggnad.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 95 tkr i fast prisnivå. Detta är lägre i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 153 procent.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står byggaktören för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 17,8 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 6,6 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,5	-8,5	-5,8	0,0	0,0	0,0	-17,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	6,6	0,0	0,0	0,0	6,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,4	-8,5	0,7	0,0	0,0	0,0	-11,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,5 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

De risker som kvarstår i projektet är främst hänförliga till anläggandet av parken. Dessa bedöms hanterbara inom kalkylen. Viss risk finns även för att nya kostnader i samband med slutreglering mellan staden och Järntorget.

Slutsats-ekonomi

Projektet bibehåller i princip samma överskottsgrad som när genomförandebeslut fattades under 2016. Detta beror på att tomträttsavgälderna ökat samtidigt som utgifterna för allmän plats ökat. Järntorget står för stor del av anläggningskostnaderna för gatuombyggnaden och därmed även risken dessa arbeten.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet möter flertalet av målen, bland annat bidrar projektet till målet om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen. Det bidrar även till ökad mångfald av upplåtelseformer samt till att fler studentbostäder byggs. Projektet tillskapar trevliga offentliga miljöer och främjar cykelanvändande och minskar behovet av bil.

Miljö

Projektet har utfört provtagning för att mäta föroreningar i den tidigare asfalten men inga farliga halter har påvisats. Provtagningen har visat mindre föroreningar djupt ner i marken. Då dessa föroreningar ligger så pass djupt bedöms ingen åtgärd vara nödvändig.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation genomförs genom att rusta upp Gubbängsparkens parklek. Nya träd planteras som kompensation för de som fälls vid utbyggnaden av projektet samt att befintliga träd som ska bevaras placeras på plantskola i väntan på att kunna återplanteras.

Energihushållning

Järntorget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Kanotisten 1 och Bobben 1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö

”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Järntorget har förbundit sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler utom för några punkter där staden har högre ambitionsnivå, det gäller exempelvis krav att alla entréer till en byggnad ska vara tillgängliga.

Påverkan på barn

Förslaget innebär inga särskilda konsekvenser för barn. Det finns gott om naturmark i närheten som redan idag nyttjas för lek och rekreation.

Jämställdhet

Projektet bidrar till ökat liv och rörelse intill Gubbängens tunnelbanestation samt att gaturummet görs tryggare genom, avsmalning av vägbanan, ny belysning och en mindre platsbildning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Järntorget avetablerade sin produktion under juni 2020. Staden påbörjade därefter arbetena i allmän plats under sommaren 2020 och planerar att vara klara till sommaren 2021.

Risker och osäkerheter

Risker är främst hänförliga till utförandet och entreprenaderna. Eventuella tillkommande arbeten på grund av omständigheter som inte kunde förutses vid entreprenadstart som till exempel osäkra markförhållanden som kan leda till sprängning/spräckning av berg. Eventuella tillkommande arbeten påverkar tidplanen och förlänger genomförandet. Vissa arbeten är årstidberoende samt att genomförandet av avsmalningarna på Lingvägen kräver vägvastängning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet har tillfört studentbostäder i ett kollektivtrafiknära läge samt förbättrar miljön kring Gubbängens tunnelbaneentré. Den ökade kostnaden för stadens arbeten är nödvändiga för att de allmänna ytorna ska kunna användas för avsett ändamål, bl.a. för god dagvattenhantering.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal