

Handläggare
Veronica Karlsson
08-508 266 93**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Gengasen 4 samt del av Örby 4:1 i Örby med Örby Centrum Fastighets AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Gengasen 4 och del av Örby 4:1 omfattande investeringsutgifter om 11 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

En ny detaljplan planeras att antas i SBN 2016-11-24 för fastigheten Gengasen 4 och del av fastigheten Örby 4:1 (Dp 2013-14468-54). Detaljplanen möjliggör byggnation om ca 100 lägenheter samt lokaler i bottenplan. Lägenheterna upplåts med hyresrätt.

Örby Centrum Fastighets AB (nedan kallad Bolaget) har idag tomträtt på fastigheten Gengasen 4. Staden markanvisade del av fastigheten Örby 4:1 till Bolaget 2012-06-14. Markanvisningen förlängdes 2015-06-25. Staden och Bolaget har tagit fram förslag

till överenskommelse om exploatering för tomträtt avseende fastigheten Gengasen 4 och del av fastigheten Örby 4:1.

Staden kommer att anlägga ett torg på fastigheten Örby 4:1.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 2 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 103 %.

Bakgrund till överenskommelsen



Planområdet är idag bebyggt med bostadshus och lokaler inom fastigheten Gengasen 4 samt markparkering för ca 80 bilar på del av fastigheten Örby 4:1. Bolaget har tomträtt på Gengasen 4 idag. Bolaget skall riva delar av den befintliga bebyggelsen och ersätta den med nya bostäder och lokaler. För att möjliggöra ytterligare exploatering sökte Bolaget markanvisning på del av intilliggande fastighet, Örby 4:1. Exploateringsnämnden beslutade 2012-06-14 att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Gengasen 4 till Bolaget.

Den befintliga markparkeringen på Örby 4:1 kommer att tas bort och ersättas av ett torg som staden anlägger. När inriktningsbeslutet togs ingick inte planerna för torget. Under planprocessen har idén om en torgyta växt fram för att

rusta upp den offentliga miljön i Örby. Detta genom att skapa en mötesplats i anslutning till service, skola och kollektivtrafik. Parkeringsplatser finns i befintligt garage under Gengasen 4. Korttidsbilverkade för besökande till centrum tillgodoses i parkeringsgaraget, vid torgets västra kortända samt längs Stigtomtavägen och Örbolmsvägen. Bolaget ska uppföra ca 100 lägenheter i projektet. Den befintliga livsmedelsbutiken kommer att få nya större lokaler. Beräknad byggstart är 2018 med en möjlig inflytt under 2020. Stadens åtagande i projektet är att anlägga det nya torget.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2012-06-14 om att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Gengasen 4 samt del av fastigheten Örby 4:1 till Bolaget. Markanvisningen förlängdes 2015-06-25 med två år.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplanläggning 2013-11-12.

Inriktningsbeslut togs 2012-06-20 på delegation. De planerade utgifterna i projektet har sedan dess kommit att överstiga 10 mnkr pga. anläggandet av torget vilket resulterat i att ett genomförandebeslut nu behöver fattas av exploateringsnämnden.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med tomträtt som Bolaget godkänt.

Överenskommelsen innebär att Staden överlåter med tomträtt till Bolaget del av fastigheterna Örby 4:1 inom Stockholms kommun, marken kommer att regleras till fastigheten Gengasen 4 som sedan tidigare är upplåten med tomträtt till Bolaget. Bolaget tar på sig att utföra och bekosta en lastficka längs kvarterets östra del som behövs för en av Bolagets lokalhyresgäster samt en breddning av del av gångbanan längs kvarterets västra sida.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 11 mnkr. Kostnaderna består i anläggandet av ett nytt torg och en ledning tillhörande SVAB som ska tas ur bruk. När inriktningsbeslut fattades i ärendet 2012-06-20 var det inte något nytt torg planerat varför det

då antogs att genomförandebeslut skulle kunna tas på delegation då investeringsutgifterna inte skulle överstiga 10 mnkr.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Bolaget ska bekosta anläggandet av en lastficka för butiken på kvarterets östra sida samt en breddning av gångbanan längs en del av kvarterets västra sida.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 2 mnkr motsvarande 24 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 3,69.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 11 mnkr, varav 1,2 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggande av ett nytt torg, en ledning tillhörande SVAB som staden ska ta ur bruk samt, gångbanorna längs med delar av kvarterets västra och östra sida ska breddas. Kostnaderna för breddningen delas mellan Bolaget och trafikkontoret.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 138 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 103 %.

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

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 11 mnkr

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,2	-0,3	-1,5	-7,9	0,0	0,0	-11,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-1,2	-0,3	-1,5	-7,9	0,0	0,0	-11,0
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 kommande investeringsbudgetar. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,6 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Kostnaderna för staden består främst av anläggandet av det nya torget. Då projekteringen för torget inte är framtagen finns det osäkerheter kring den slutgiltiga kostnaden för denna. Projektet kan dra ut på tiden p.g.a. överklaganden. En förskjuten tidplan medför risker för ökade indexkostnader.

Slutsats-ekonomi

Gengasen 4 som idag är upplåten med tomträtt utökas något och ny bebyggelse tillkommer på tomträtten. Stadens utgifter består främst i anläggandet av ett nytt torg på platsen. Sammanfattningsvis visar projektet på ett överskott.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Den aktuella exploateringen ger ett tillskott av ca 100 hyresrätter. Projektet bidrar därmed till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet samt att fortsätta att stärka centrala Stockholm.

Lokaler

Detaljplanen ger möjlighet att anordna lokaler i bottenvåningen. Den befintliga livsmedelsbutiken kommer att få större lokaler. I kvarteret planeras lokaler för fritidsverksamhet för större barn och ungdomar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk i projektet.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheterna Gengasen 4 och Örby 4:1 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

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Planförslaget gör platsen, tryggare, trevligare och säkrare för barn och ungdomar då den stora bilparkeringen blir torg. Ungdomsgården planeras få nya lokaler i kvarterets bottenvåning mot torget.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020. Staden kommer att utföra arbeten med allmän plats när Bolaget är klara med sina arbeten.

Risker och osäkerheter

Om detaljplanen överklagas förskjuts tidplanen både för stadens och Bolagets arbeten.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om detta.

Gamla Huddingevägen är i stadens Cykelplan (Stockholms stad, 2013) ett prioriterat pendlingscykelstråk. Trafikkontoret kommer under 2016/2017 att anlägga cykelbana med förhöjda korsningar längs Gamla Huddingevägen, invid aktuellt planområde.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar till ett bra tillskott av hyresrätter i ett område som främst är bebyggt med enbostadshus. Det nya torget bidrar till en trevligare och tryggare möteplats i Örby. Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering samt föreslår nämnden att för sin del godkänna investeringsutgifter om 11 mnkr.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal