

Handläggare
Philip Feng
08-508 876 73

Till
Exploateringsnämnden
2022-11-10

Gengasen 4 i Örby. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom projektet Gengasen 4 till en investeringsutgift om 14,3 miljoner kronor, och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet Gengasen är beläget i Örby, längs Gamla Huddingevägen och omfattar cirka 100 nya hyresrätter med tillhörande verksamhetslokaler. John Mattson, nedan kallat bolaget, är byggaktör i projektet där inflyttning beräknas ske kvartal 4 2023.

I projektet ska Staden rusta upp den offentliga miljön genom att skapa ett nytt torg/mötesplats i anslutning till den nya bebyggelsen.

Under genomförandetiden har Staden arbetat vidare med systemhandling för torgytan där det framkommit att den kommer

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 73
Växel 08-508 276 00
philip.feng@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

bli dyrare än vad som kalkylerats med i genomförandebeslutet från 2016. Det behöver därför tas ett reviderat genomförandebeslut för projektet.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 0,47 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,3 miljoner. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 79 %.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade 2012-06-14 att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Gengasen 4 och del av Örby 4:1 till Bolaget. Bolaget är tomträttsinnehavare till Gengasen 4 som idag är bebyggd med bostadshus och lokaler. Bolaget kommer riva delar av den befintliga bebyggelsen och ersätta den med nya bostäder och lokaler.



Figur 1. Aktuell markanvisningsområde.

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.

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 John Mattson. Markanvisningen förlängdes 2015-06-25 med två år.

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för detaljplaneläggning 2013-11-12.

Detaljplan Dp 2013-14468-54, vann laga kraft 2017-11-10.

Ett genomförandebeslut godkändes av exploateringsnämnden 2016-11-10 (Dnr E2015-02002-1) med en investeringsutgift om 11 mnkr.

Syfte

Projekt Gengasen 4 syftar till att tillskapa cirka 100 nya hyresrätter med verksamhetslokaler i bottenvåning för centrumändamål och kontor. Staden ska anlägga ett nytt torg med syfte att förstärka den offentliga miljön i Örby genom att skapa en mötesplats i anslutning till service, skola och kollektivtrafik.

Projektet befinner sig i genomförandeskedet, där Bolaget har påbörjat arbetena med den nya bebyggelsen. Staden planerar att påbörja byggnationen av det nya torget under våren/sommaren 2023.

Stadens har under våren 2022 tagit fram en systemhandling för den planerade utbyggnaden av torget där utgifterna visar sig vara högre än tidigare beräknat. Då investeringsutgifterna förväntas bli högre än vad som kalkylerades i genomförandebeslutet behöver ett reviderat genomförandebeslut tas.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 14,3 miljoner kronor.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 0,47 miljoner kronor motsvarande -6000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,3 miljoner kronor, varav 3,9 miljoner kronor är utgifter före år 2022, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av ny torgyta.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 188 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 79 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Jämförelse av nyckeltal

Genomförandebeslut	2016	2022
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	2mnkr	-0,47mnkr
Utgifter	10,6mnkr	14,3mnkr
Täckningsgrad	103%	79%

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 14,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,9	-1,4	-8,9	-0,2	0,0	0,0	-14,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,9	-1,4	-8,9	-0,2	0,0	0,0	-14,3
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 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	max 0,5	
Internränta	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	max -0,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	max -0,3	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,5	0,5	0,1	0,1	0,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas

efter genomförandet uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Kostnaderna för staden består främst av anläggandet av det nya torget. Projektet är i genomförandefas, där projektering gjorts och den nya kalkylen är baserad på en framtagen systemhandling, vilket ökar kalkylens säkerhet.

Det finns dock vissa osäkerheter på grund av rådande marknadsläge i byggsektorn, som kan medföra att material- och entreprenörpriser ökar ytterligare innan torget är färdigbyggt.

Slutsats-ekonomi

Projektet medför ett negativt nettonuvärde i projektet på grund av de ökade utgifterna för torget. Anläggandet av torget är dock viktig för att skapa en central och naturlig mötesplats för de boende i Örby. Det har tagits fram ett antal alternativa toglösningar för att minska utgifterna i projektet men dessa alternativ har inte visat sig medföra några större besparingar. Exploateringskontoret har på dessa grunder bedömt att projektet ska utföras enligt de utgifter som beskrivs i detta genomförandebeslut.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen inbjudande offentliga rum (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 100 lägenheter med hyresrätt som uppförs i Örby Centrum.

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.

Miljö

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

Torget är utformat med stråk av betongplattor som medger god tillgänglighet och är standard inom staden, nedsänkta kantstenar och med anpassade höjder till entréer för att eliminera behov av trappsteg. På torget finns vändmöjlighet för färdtjänst till och från LSS-boende och möjlighet för angöring för taxi finns inom 25 meter till entréer i Gamla Huddingevägen.

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.

Jämställdhet

Från Trygghetsmätningen för Enskede-Årsta-Vantör 2020, ser man att otryggheten utomhus, även utsatthet för rån har ökat i Örby. 10 % av de svarande upplever att de är rädda för att bli utsatta för rån, vilket är något högre än Staden som helhet, som ligger på 9%. 4 % av de svarande i enkäten har utsatts för någon form av brott, bråk, hot eller trakassering under de senaste 12 månaderna.

Med ett offentligt torg som byggs i Örby får medborgarna i området ett centrum och en samlingsplats, vilket ökar interaktionen mellan människor.

Hela torgytan kommer vara upplyst, vilket ökar tryggheten för människor under kvällarna.

Genomförandefrågor

Tidplan

Stadens arbeten påbörjades i början av 2021 med projektering av torgytan. Under våren/sommaren 2023 planeras utbyggnad av torget.

Risker och osäkerheter

Rådande läge i byggsektorn med transport och leveransproblem kan medföra viss risk för att efterfrågade byggnadsmaterial inte levereras i tid, vilket kan påverka tidplanen negativt.

Utöver det finns alltid en generell risk att något oförutsett påträffas som leder till ökade utgifter. Risker har beaktats i den mån det bedömts som nödvändigt i projektets kalkyl.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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 naturlig och trygg mötesplats i hjärtat av Örby.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal