

Handläggare
Philip Feng
08-508 876 73**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Gengasen 4 i Örby med John Mattson Fastighetsföretagen AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Gengasen 4 i Örby med John Mattson Fastighetsföretagen AB.

Jonas Claesson
Tf. biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden markanvisade 2012-06-14 fastigheten Gengasen 4 samt en del av fastigheten Örby 4:1 till Örby Centrum Fastighets AB. Fastigheterna är belägna i Örby centrum. Inom fastigheten Gengasen 4, där Örby Centrum Fastighets AB var befintlig tomträttsinnehavare, fanns bebyggelse i form av en centrumbyggnad med garage samt flerbostadshus.

John Mattson Fastighetsföretagen AB har varit byggaktör efter att ha övertagit tomträtten till Gengasen 4 av Örby Centrum Fastighetsutveckling AB. De har rivit den tidigare

centrumbyggnaden som fanns inom Gengasen 4 samt därefter uppfört nya hyresrätter med verksamhetslokaler inom kvarteret. Stadens del i projektet har bestått i att ersätta den tidigare bilparkeringsytan utanför Gengasen 4 med ett nytt torg som utgör en attraktiv vistelseplats för allmänheten.

Projektets mål att tillföra fler bostäder bedöms ha uppfyllts genom tillskottet av 100 nya hyresrätter, i linje med stadens dåvarande budgetdirektiv om att markanvisa 5 000 lägenheter under 2012. Målet att tillföra en ny samlingsplats som bidrar till ökat liv och rörelse på Örby torg tillkom under planprocessen och bedöms ha uppfyllts genom det nya torget, som med sittplatser, planteringar och belysning skapar goda möjligheter för vistelse och möten.

De sammanlagda utgifterna för projektet till och med juli 2026 uppgår till 14,3 miljoner kronor, vilket är i linje med det reviderade genomförandebeslutet.

Bakgrund

Projektet Gengasen är beläget i Örby centrum, längs Gamla Huddingevägen. Markanvisning av Gengasen 4 samt del av Örby 4:1 för bostäder beslutades i exploateringsnämnden 2012-06-14 och tilldelades Örby Centrum Fastighets AB. Gengasen 4 var en befintlig tomträtt, med centrumbyggnad, garage samt flerbostadshus. I samband med genomförandet av detaljplanen revs den befintliga centrumbyggnaden för att ge plats åt de nya hyresrätterna. John Mattson Fastighetsföretagen AB är den byggaktör som har uppfört bostäderna efter att ha övertagit tomträtten från Örby Centrum Fastighets AB.

Staden har anlagt ett nytt torg på den tidigare parkeringsytan utanför Gengasen 4. Torget har tillkommit i syfte att stärka den offentliga miljön i Örby och skapa en attraktiv mötesplats i anslutning till service, skola och kollektivtrafik. Omvandlingen från parkeringsyta till torg bidrar till en tryggare, mer attraktiv och mer trafiksäker miljö, särskilt för barn och ungdomar. Med ett offentligt torg i Örby får medborgarna i området ett centrum och en samlingsplats, vilket ökar möten mellan människor.



Figur 1. Karta med projektets geografiska läge inringat i rött

Projektbeskrivning och genomförande

Cirka 100 nya hyresrätter med bottenvåningslokaler har uppförts vid Örby centrum, längs Gamla Huddingevägen. Hemköp finns bland bottenvåningslokalerna.



Figur 2. Detaljplan för projektet Gengasen



Figur 3. Husen och torget

Projektet har genomförts enligt nedan tidplan:

Datum	Beslut/aktivitet
2012-03-27	Utredningsbeslut
2012-06-14	Beslut om markanvisning
2012-09-27	Inriktningsbeslut på delegation
2013-11-12	Beslut om start-promemoria (SBN)
2016-11-10	Genomförandebeslut och beslut om ö.k. om exploatering
2017-11-10	Detaljplanen vinner laga kraft
2022-11-10	Reviderat genomförandebeslut
2021-2024	Rivning och byggnation av kvartersmark samt inflyttning
2023-2024	Byggnation av torget samt slutbesiktning

I markanvisningen ingick Gengasen 4 samt del av Örby 4:1, där den befintliga centrumbyggnaden inom Gengasen 4 skulle rivas och ersättas med ny byggnad för hyresrätter samt verksamhetslokaler.

Under detaljplanearbetet tillkom idén om att anlägga ett nytt torg för att rusta upp den offentliga miljön i Örby. Vid tidpunkten för inriktningsbeslutet, som fattades på delegation, ingick inte anläggandet av torget i projektet. När torget senare inkluderades ökade projektets utgifter till över 10 miljoner kronor, vilket

innebar att genomförandebeslutet inte kunde tas på delegation. Exploateringsnämnden antog genomförandebeslutet 2016-11-10.

Detaljplanen antogs 2016-11-24, och vann laga kraft 2017-11-10. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft avvaktade byggaktören med sin byggstart och projektet var stillastående under åren 2018–2019. Under 2020 färdigställdes byggaktörens projektering och en bygglovsansökan lämnades in i slutet av året. Den befintliga centrumbyggnaden revs under Q3 2021, varefter byggnationen på kvartersmarken påbörjades. Inflyttning till de nya bostäderna skedde successivt under slutet av 2023 och början av 2024.

Stadens arbeten omfattade anläggandet av det nya torget. Under våren 2022 togs en systemhandling fram för den planerade utbyggnaden. Den visade att utgifterna skulle vara högre än vad som beräknats i genomförandebeslutet, vilket medförde att ett reviderat genomförandebeslut behövde tas i exploateringsnämnden 2022-11-10. Ekonomin i projektet beskrivs under avsnittet ekonomi.

Stadens entreprenad startades under sommaren 2023 efter att byggaktören hade avetablerat sin entreprenad från torgytan. Torget färdigställdes i slutet av 2023 och slutbesiktigades under våren 2024. Det nya torget är utformat med växtbäddar, sittplatser och belysning som sträcker sig över hela torgytan. Markbeläggningen består av smågatsten och betongplattor. På torget finns även en vändmöjlighet för färdtjänst till och från ett intilliggande LSS-boende.

Måluppfyllelse

Vid projektets start planerades den befintliga centrumbyggnaden att rivas och ersättas med nya hyresrätter och verksamhetslokaler. Målet var att bidra till stadens dåvarande budgetdirektiv om att markanvisa 5000 lägenheter under 2012. Detta mål har uppfyllts genom att projektet har bidragit med 100 nya hyresrätter. Projektet bidrar även till ett mer varierat bostadsutbud i Örby, som huvudsakligen består av småhusbebyggelse.

Genom en omvandling av tidigare parkeringsplats till torg har projektet skapat en tryggare, mer attraktiv och trafiksäkrare miljö för såväl barn och ungdomar som vuxna.

Byggaktören har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 14,3 miljoner kronor. Utgifterna avser främst projektering, kontorets projektorganisation och utbyggnad av ny torgyta.

Marken var sedan tidigare upplåten med tomträtt, och ett tillägg till tomträttsavtalet har tecknats i samband med den nya byggrätten. Projektet har tillskapat årliga avgäldsintäkter om 0,95 miljoner kronor.

I genomförandebeslutet som fattades i exploateringsnämnden 2016 beräknades projektets totala utgifter till cirka 11 miljoner kronor. Vid framtagandet av kalkylen i genomförandebeslutet fanns ännu ingen färdigprojekterad handling. Under 2022 togs en uppdaterad kalkyl fram baserad på den framtagna systemhandlingen. Den visade att utgifterna för torget skulle bli högre än vad som beräknats i det ursprungliga genomförandebeslutet. Ett reviderat genomförandebeslut behövde tas i exploateringsnämnden och omfattade utgifter om cirka 14,3 miljoner kronor.

De ökade kostnaderna beror bland annat på att ett mer omfattande projekteringsarbete krävdes innan den slutliga lösningen blev klar. Kostnaderna för entreprenaden blev också högre än tidigare beräknat. Därutöver behövde projektet beakta det rådande marknadsläget i byggsektorn under 2022, med ökade byggkostnader och osäkra leveranstider för byggmaterial. Även den förskjutna tidplanen har bidragit till ökade kostnader genom högre indexuppräknings. Bland annat genomfördes inga aktiviteter i projektet under 2018 och 2019, då byggaktören valde att senarelägga byggstarten.

Sammantaget är projektets utfall i allt väsentligt i linje med det reviderade genomförandebeslutet. Projektet kommer att belastas med vissa kvarvarande utgifter för driften av torget under 2026, vilket bedöms innebära att projektets slutliga utfall blir något högre än den budget som fastställdes i det reviderade genomförandebeslutet. Den slutliga täckningsgraden i projektet blir 77 procent vilket är att jämföra med 79 procent i det reviderade genomförandebeslutet.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,4 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 0,65 miljoner kronor per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 0,95 miljoner kronor per år.

Riskfaktorer

I ett tidigt skede bedömdes projektets utgifter vara begränsade. Under projektets gång tillkom dock investeringen i ett nytt torg, vilket inte hade beaktats i den ursprungliga bedömningen, när inriktningsbeslutet togs. Detta bidrog till att projektets utgifter översteg 10 miljoner kronor och medförde att ett genomförandebeslut behövde fattas av exploateringsnämnden,

När genomförandebeslutet fattades 2016 var riskfaktorn att ingen projektering för torget gjorts, vilket innebar en osäkerhet kring den slutliga kostnaden. En annan risk var att projektets tidplan skulle kunna förskjutas, exempelvis till följd av ett överklagande av detaljplanen. En förlängd genomförandetid bedömdes innebära en risk för ökade indexkostnader.

Under 2022 behövde ett reviderat genomförandebeslut fattas sedan kalkylen, baserad på den färdigställda systemhandlingen, visat att utgifterna skulle bli högre än tidigare beräknat. Den förskjutna tidplanen från 2016 till 2022 medförde också ökade kostnader, inte minst till följd av de kraftigt ökade byggkostnaderna under 2022. Vid det reviderade genomförandebeslutet beaktades risk för då rådande marknadsläge i byggsektorn, där det fanns risk för ökade entreprenadkostnader och osäkerhet kring leveranser av byggmaterial.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut