

Utlåtande 2004: RIII (Dnr 316-2818/2004)

Genomförandebeslut avseende exploatering inom Vällingby Centrum

Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering inom Vällingby Centrum med en investeringsutgift om 250 mnkr godkänns.
2. Finansiering av investeringsutgifterna för år 2004-2006 sker via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004 med inriktning för 2005 och 2006.
3. Finansiering av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Finansiering av drift- inklusive kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden får finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens budget.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Syftet med förnyelsearbetet är framför allt att stärka Vällingby centrum kommersiellt – när det nya centrum står klart är den totala handelsytan nästan fördubblad. Samtliga byggnader i centrum utom kyrkorna ägs av Svenska Bostäder. All mark ägs av staden och kvartersmarken upplåts med tomträtt. Svenska Bostäder står för huvuddelen av investeringarna i Vällingby Centrum, vars totalkostnad är bedömd till ca 2,5 mdkr.

Föreliggande hemställan från gatu- och fastighetsnämnden innebär en utbyggnad av ett nytt kommersiellt kvarter över tunnelbanespåren, flyttning av Vällingbyvägen och byggandet av en ny vägbro över spårområdet, omvandling av ett gammalt parkeringshus till nytt P-garage, nya kommersiella lokaler samt nya bostäder (ca 225 nya lägenheter) i centrums ytterkrans (se bilaga 2 och 3 för kartor över området). I projektet ingår också upprustning av de allmänna ytorna bl.a. omläggning/höjdanpassning av gatsten, ombyggnad av dammar och trappor, byte av armaturer och ledningar. Ombyggnaden kommer att ske etappvis under år 2005-2008.

Investeringsutgifterna är uppskattade till ca 250 mnkr och utgörs till största delen av utgifter för markanläggning samt utgifter för konstbyggnader/broar. Inkomster till följd av projektet omfattar diskonterade framtida intäkter för tomträttsavgälder för kommersiella lokaler samt bostäder. Därutöver har besparingar i form av drift- och underhållsåtgärder som ej kommer att behöva göras på grund av den föreslagna upprustningen/ombyggnaden inräknats. Totalt uppgår de beräknade inkomsterna till ca 206 mnkr, dvs. summan av besparingar inom drift- och underhåll samt de diskonterade tomträttsavgälderna. Totalt sett påvisar investeringskalkylen för Vällingby Centrum ett netto-nuvärde (nettot av framtida positiva och negativa diskonterade kassaflöden) om ett underskott på ca 58 mnkr.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker projektet och föreslår att genomförandet av Vällingby Centrum finansieras genom omprioritering inom ramen för de nettoinvesteringsutgifter som i investeringsplanen för 2004-2006 finns avsatta för gatu- och fastighetsnämndens planeringsprojekt och nya genomförandeprojekt. Finansieringen av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättandet av kommande investeringsplaner.

Stadens investeringsutgift överstiger de ökade avgäldsintäkter samt beräknade driftskostnadsbesparingar som kommer staden tillgodo. Påverkan på stadens resultat är negativt med ca 12,5 mnkr (per år fr.o.m. 2009) på grund av denna investering, vilket kräver finansiering. Det är viktigt att parterna i den överenskommelse om exploatering som håller på att utarbetas beaktar Svenska Bostäders större ekonomiska vinst till följd av investeringarna och överväger kostnadsfördelningen parterna emellan.

Mina synpunkter

Vällingby har med den planerade omdaningen förutsättningar att återigen bli ett modernt och konkurrenskraftigt centrum för hela Västerort. När Vällingby centrum byggdes för 50 år sedan representerade utbudet av butiker, service, restauranger, biograf etc. det mest moderna och attraktiva. Sedan dess har mycket hänt. Befolkningen i bostadsområdena i Vällingbyområdet har nästan halverats. Underlaget för centrum har minskat samtidigt som konkurrensen ökat och köpvanorna förändrats. Efterhand har Vällingby Centrum kommit att upplevas som allt mer slitet och utbudet inte tillräckligt.

Centrumprojektet bygger på grundliga studier av marknadsförutsättningarna. I Västerort bor nära 200 000 människor och till 2010 ökar befolkningen med drygt 10 000 personer mycket tack vare den bostadsproduktion som kommer att genomföras i Vällingby med omgivning. I Vällingby och de närmaste stadsdelarna byggs ca 5 000 lägenheter före 2010, varav ca 500 i centrumets absoluta närhet. Nya bostäder behövs både för bostadsförsörjningen och för livet i Vällingby.

Min uppfattning är att centrumprojektet är bra för Vällingby, för västerortsbor, näringsidkare och för hela Stockholm. Den målinriktade linje som hittills rått i stadens nämnder och bolag när detaljplanefrågor och markanvisningar behandlas är positiv för projektet och jag föreslår att kommunfullmäktige bifalla förslaget om gatu- och fastighetsnämndens del av genomförandet.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarråds förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Mikael Söderlund* (båda m) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. delvis godkänna föredragande borgarråds förslag till beslut
2. ej avsätta 100 miljoner kronor av skattebetalarnas pengar för utredningsarbetet
3. därutöver anföras.

Omdaningen av Vällingby centrum kan komma att innebära ett positivt tillskott av bostäder och nya kommersiella lokaler i området. Mot bakgrund av de osäkra ekonomiska kalkylerna finns dock anledning att iaktta viss försiktighet i det kommande arbetet. Det ter sig rimligt att Svenska Bostäder för att hantera ekonomin tydligt etappindelar det kommande arbetet.

För att fatta ett välgrundat beslut krävs också tydligare presentation och kalkyler kring hur projektet påverkas bland annat av

- justeringar i hyresnivåer
- justeringar av beläggningsgrad
- konjunkturutveckling
- infrastrukturutveckling i området.

Det är därutöver fel av majoriteten att lägga 100 miljoner kronor av skattebetalarnas pengar på ett utredningsarbete som i dagsläget är osäkert. Den planerade investeringen i Vällingby centrum berör i hög grad kommersiella lokaler och det är därför rimligt att projektet ska kunna bära sina egna kostnader. De delar av projektet som är nödvändiga för att centrumanläggningen ska fungera bör belasta kalkylerna fullt ut för att en rättvisande bild ska ges.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering inom Vällingby Centrum med en investeringsutgift om 250 mnkr godkänns.
2. Finansiering av investeringsutgifterna för år 2004-2006 sker via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004 med inriktning för 2005 och 2006.
3. Finansiering av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Finansiering av drift- inklusive kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden får finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens budget.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-06-15 följande

1. För sin del godkänna genomförandet av exploatering inom Vällingby Centrum omfattande investeringsutgifter om 250 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet.
2. Ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att genomföra projektet under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande.

Särskilt uttalande gjordes av *Sten Nordin m.fl. (m)*, *Ulf Fridebäck m.fl. (fp)* och *Mats Rosén (kd)* enligt följande.

Omdaningen av Vällingby centrum kan komma att innebära ett positivt tillskott av bostäder och nya kommersiella lokaler i området. Mot bakgrund av de osäkra ekonomiska kalkylerna finns dock anledning att iaktta viss försiktighet i det kommande arbetet. Det ter sig rimligt att Svenska Bostäder, för att hantera ekonomin, tydligt etappindelar det kommande arbetet.

Det är därutöver tveksamt att majoriteten valt att lägga 100 miljoner kronor av skattebetalarnas pengar på ett utredningsarbete som i dagsläget är osäkert. Den planerade investeringen i Vällingby centrum berör i hög grad kommersiella lokaler och det är därför rimligt att projektet ska kunna bära sina egna kostnader.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 maj 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Svenska Bostäder, som är den störste centrumägaren i Vällingby Centrum, driver en nödvändig upprustning och förändring av centrum. Förändringsarbetet har pågått under en dryg tioårsperiod. Förändringen påbörjades med centrumnära bostäder i kvarteret Arkivbläcket och med ombyggnaden av centrumhuset i början av 1990-talet. Svenska Bostäder har sedan dess planerat för ytterligare förändring av centrum. Det detaljplanearbete som påbörjades 1994 och som fördes fram till planutställning våren 2001 avbröts av Svenska Bostäder då de ändrade ambitionen till att gälla en betydligt större modernisering och utbyggnad av Vällingby Centrum än tidigare.

I slutet av maj 2001 inbjöd Svenska Bostäder, stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret gemensamt till parallella arkitektuppdrag för utvidgning av centrum. Ett förslag har därefter utarbetats av bolaget tillsammans med staden och White arkitekter som bland annat innehåller utbyggnad av ett nytt kvarter över tunnelbanespåren i öster, flyttning av Vällingbyvägen, en kraftig utökning av parkering samt nya bostäder i centrums ytterkrans. Syftet med förnyelsearbetet är framför allt att stär-

ka centrum kommersiellt. Samtliga byggnader i centrum utom kyrkorna ägs av Svenska Bostäder. All mark ägs av staden och kvartersmarken upplåts med tomträtt.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut togs i gatu- och fastighetsnämnden den 10 juni 2003 där investeringen angavs till 150-200 miljoner kronor. Den 27 januari 2004 godkände nämnden intentionsavtal med Svenska Bostäder och den 17 februari 2004 överlämnade nämnden remissvar på förslag till detaljplan till stadsbyggnadsnämnden.

Beskrivning av projektet

Vällingby Centrum föreslås utvecklas genom en fortsatt utbyggnad över tunnelbanan åt sydost. Genom att Vällingbyvägen flyttas till ett läge sydost om det nya centrum-kvarteret bibehålls strukturen med bilfria stråk och ett sammanhållet centrum som ligger i stadsdelens mitt. Pajalagatan och Vällingbyplan blir fortsatt centrumstråk. Ångermannagatan utvecklas som stadsgata med handel på båda sidor. Projektet är mycket komplicerat då det innefattar överdäckning av tunnelbana samt underbyggnad av vägar. För att centrum ska hållas öppet under om- och tillbyggnaden krävs noggrann planering och etappindelning. Svenska Bostäder står för huvuddelen av investeringarna i Vällingby Centrum. Dess totalkostnad är bedömt till ca 2,5 miljarder kronor.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret och Svenska Bostäder upprättar för närvarande ett förslag till överenskommelse om exploatering. Kontoret avser att redovisa överenskommelsen för nämnden under hösten. Den kommande överenskommelsen följer i stort intentionsavtalet som är godkänt av nämnden och innehåller i huvudsak följande principer. Staden bekostar arbeten på allmän plats vilket innefattar ny bro över tunnelbanan, nya vägsträckningar och de allmänna ytorna på torget. Svenska Bostäder bekostar arbeten på kvartersmark samt de underbyggnader som blir allmänt tillgängliga för gång- och körtrafik. De markytor som är kvartersmark och upplåtna med tomträtt till Svenska Bostäder och är allmänt tillgängliga enligt detaljplan bekostas av staden och bolaget med hälften var. I detta innefattas bl.a. om- och nyläggning av markbeläggning, planteringar och möblering. Staden bidrar även med vissa investeringar för nybyggnation av konstruktioner. Detta gäller det nya gångstråk som anläggs i läge med gamla Vällingbyvägen; där bekostar staden den del av bron som går över tunnelbanan. Staden bekostar även en del av nya Vällingbyvägens brokonstruktion som är utlagd som kvartersmark enligt detaljplan.

Staden står för ledningsomläggningar som ej bekostas av respektive ledningsbolag. Då utbyggnaden är komplicerad är ansvaret för utförandet i dagsläget inte helt klarlagt, utan bestäms i senare skede då projekteringen kommit längre. Det kan dock förutses att ett antal delade entreprenadupphandlingar kommer att ske. Staden och Svenska Bostäder har gemensamt upprättat ett kvalitetsprogram som bilaga till detaljplanen och en systemhandling rörande markplaneringen i centrum. Dessa två dokument kommer

att biläggas överenskommelsen där parterna förbinder sig att nyttja dessa som underlag vid projektering.

Den kommande överenskommelsen om exploatering rör endast den kommersiella delen, ej de nya bostäderna inom kvarteret Inköpschefen. Denna utbyggnad ligger i en senare etapp.

Genomförande och tidsplan

För att möjliggöra utbyggnad av centrum måste Vällingbyvägen flyttas vilket sker i den första etappen. Vägomläggningen kräver att även del av Ångermannagatan, Vit-tangigatan och Multrågatan också läggs om. I samband med vägomläggningarna på-börjas grundläggning av parkeringshuset i spårområdet och det nya kvarteret. När vägarna är klara i slutet av 2005 kan den gamla Vällingbyvägen rivas och en ny bro anläggas i samma läge. I detta skede kan parkeringshuset i kvarteret Inköpschefen rivas, då nya parkeringsplatser skapats i spårområdet, tillsammans med grundläggning av det nya garaget under Ångermannagatan. Det nya garaget och butiker längs Ång-ermannagatan beräknas stå klart under 2007. De nya bostäderna i kvarteret Inköpsche-fen ligger inte i detta projekt utan är ett eget projekt och tas upp i ett särskilt ärende. Detsamma gäller utbyggnaden av biografen Fontänen. Där understiger investeringsut-gifterna fem mnkr och genomförandebeslutet godkänns på delegation av kontoret. Under tiden för utbyggnaden ovan renoveras alla befintliga byggnader i centrum. Samtidigt rustas de allmänna ytorna upp i små etapper, anpassade efter reparation av däck och ombyggnad av husen. All gatsten läggs om eller byts ut och höjdanpassas till entréer, dammar restaureras med modern teknik och gamla armaturer och ledningar byts. Dessa arbeten kommer att pågå löpande under hela projektet fram till 2007/2008.

Ansvarsfördelningen mellan staden och Svenska Bostäder för genomförandet kommer i detalj att klarläggas längre fram under projekteringen. Dock bär staden hu-vudansvaret för utbyggnaden av vägarna och Svenska Bostäder för utbyggnaden av kvartersmarken. Förhandlingar pågår även med AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) och Stockholms läns landsting (SLL) om principer och kostnadsansvar för genomfö-randet av byggnation över och invid tunnelbaneområdet. Detsamma gäller avtal om inskränkning av tomträtten rörande Vällingbydepån. Då investeringen överstiger 100 mnkr skall kommunfullmäktige godkänna detta genomförandebeslut. Nästa beslut för gatu- och fastighetsnämnden gäller överenskommelse om exploatering och genomfö-randeavtal med SL och SLL som avses behandlas i nämnden innan genomförandebe-slutet godkänts av kommunfullmäktige.

Andra kommande beslut för nämnden är bl.a. underlag för tomträttsupplåtelse och upphandlingar som ej inryms inom kontorets delegation.

Konsekvenser av projektet

Tillfälliga störningar

Projektet kommer att medföra störningar i form av byggetableringar, provisoriska anordningar och nybyggnationer. Vällingbyvägens omläggning och underbyggnaden

av Ångermannagatan kommer att medföra konsekvenser på trafiken runt centrum. Delar av de allmänna ytorna i centrum är och kommer fortsättningsvis att vara avstängda i perioder då gatstenen ska läggas om och underliggande däck över bl.a. tunnelbanan ska repareras. Framkomlighet för trafik och gående samt tillgängligheten kommer att beaktas.

Miljökonsekvenser

De nya bostäder som byggs kommer att göra ett intrång i Solursparken med ca fem meter där de tre punkthusen kommer att byggas. Ångermannagatans och Multrågatans nya sträckning innebär att de träd som idag växer längs med tunnelbanan försvinner under utbyggnaden. Dessa träd kommer att ersättas med nya. Det nya förslaget till ombyggnad av centrumet innehåller flera nya planteringar av träd och vegetation och de ianspråktaga grönyterna föreslås av kontoret härmed vara kompenserade.

Näringsliv i regionen

Om- och tillbyggnaden av Vällingby Centrum skapar ett stort antal arbetstillfällen. När centrum är klart är den totala handelsytan nästan fördubblad vilket också medför fler jobb.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-2
Omdragning av vägar	-33,5
Nya broar samt stödmur	-50,3
Ledningsflytt	-9
Rivning bro	-5
Om- och nyanläggning av allmän plats, exklusive vägar	-56,6
Byggleddning, projektering, projektledning och kontroll	-42
Övrigt och oförutsett	-31,6
Summa utgifter före ingångsvärde	-230
Ingångsvärde ¹	0
Summa utgifter	-230
Inkomster	
Avgäldsunderlag	---
Summa inkomster	---
Sammanställning	
Resultat	
Resultat per ekvivalent lägenhet ²	
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	
Exploateringsgrad	

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 230 mnkr (2004 års prisnivå). De stora utgifterna är framförallt omläggning av vägar och byggandet av en ny bro över tunnelbanan samt upprustning och nyanläggning av de allmänna ytorna. I exploateringskalkylen är ingångsvärdet satt till noll kronor. Marken som bebyggs används som parkering eller tunnelbanetrafik. Värdet för detta är marginellt, varför det inte redovisas. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Den avgäldsgrundande arean upptar ca 20 000 kvm BTA. Inkomsterna kan i detta läge endast uppskattas. Förhandlingar pågår gällande nyupplåtelse av tunnelbanehuset. Detta kan sedan utgöra grund för övrig nyupplåtelse. Av denna anledning redovisas inga inkomster (avgäldsunderlag) i exploateringskalkylen. Ett genomförandebeslut på ca 230 mnkr (2004 års prisnivå) överskrider det inriktningsbeslut som nämnden antog 10 juni 2003 som låg i intervallet 150-200 mnkr. Kalkylen ovan är grundad på en mer detaljerad kostnadsbedömning med utgångspunkt från systemhandlingar.

Flera av de ingående posterna i kalkylen är av upprustningskaraktär och hade varit nödvändiga oavsett detta projekt. Där kan nämnas reparation av däck och broar, omläggning/höjdanpassning av gatsten, byte av armaturer och ledningar med mera.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 250 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	2007	Senare	-
Utgifter (-)	-0,6	-6,5	-98,4	-91,2	-41,0	-12,3	
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,6	-6,5	-98,4	-91,2	-41,0	-12,3	
Försäljningsinkomst							

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. Investeringsmedel med ca 130 mnkr finns upptagna i nämndens budget för 2004 och förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007. Totalkostnaden för projektet om ca 250 mnkr torde kunna inrymmas i nämndens ramar för planeringsprojekt. Om det trots allt inte kan inrymmas får kontoret återkomma i förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

Driftbudget

Påverkan på drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde är svår att överskåda. Projektet medför till största delen flyttning av befintliga anläggningar. Tillkommande anläggning är en stödmur längs Ångermannagatan som medför en ökad driftkostnad. Å andra sidan ersätts många av de gamla anläggningarna som idag har höga drift- och underhållskostnader vilket påverkar drift-

budgeten positivt. Dessutom har vissa, tidigare allmänna anläggningar, lagts ut som kvartersmark där driftansvaret tillfaller tomträtthavaren. De totala driftkostnaderna kan därför minska framöver. Intäkter i form av tomträttsavgälder ökar då nyupplåtelser sker. Denna intäkt är idag osäker beträffande storleksordningen då förhandlingar pågår.

Stadsdelsnämndens drift och underhållskostnad bedöms påverkas marginellt. Ökade kostnader uppstår framförallt för städning då de allmänt tillgängliga ytorna ökar i storlek. Under utbyggnaden kan intäkter i form av uthyrning av torgplatser utebli.

Kostnad/intäkt per år Mnkr

Kapitalkostnad	-19,6
-ränta (-)	-12,4
-avskrivning (-)	-7,2
Tomträttsavgäld	---

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet är stort och komplicerat och osäkerheter finns framförallt i byggskedet. Byggnation inom eller invid tunnelbaneområdet innebär risk för ökade kostnader och tidsförseningar. Upprustningen av de allmänna ytorna sker etappvis med små områden åt gången. Detta kan innebära en fördyring vilken är svår att uppskatta i dagsläget. Tidsplanen är beroende av de detaljplaner som förväntas antagas under sommaren och hösten. Överklaganden som leder till förseningar påverkar investeringsbudgeten med framflyttade kostnader. Vissa upprustningsåtgärder kan dock utföras utan stöd av de nya planerna.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret är positivt till projektet då om- och tillbyggnaden av VällingbyCentrum innebär ett lyft för Västerort. Projektet skapar många nya arbetstillfällen både under byggnationen och när det är färdigt. Många av investeringsutgifterna är av upprustningskaraktär och hade varit välbehövliga även utan detta projekt då Vällingby Centrum är gammalt och slitet. Utbyggnaden är komplicerad då mycket arbete krävs inom eller invid tunnelbaneområdet.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner genomförandet av exploatering inom Vällingby Centrum omfattande investeringsutgifter om 250 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 17 september 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Vällingby centrum är nedgången och behöver rustas upp. Omdaning av Vällingby Centrum kommer att innebära ett positivt tillskott av bostäder och kommersiella lokaler i området.

Ekonomiska konsekvenser

De stora utgifterna för staden är framför allt omläggning av vägar och byggandet av en ny bro över tunnelbanan, samt upprustning och nyanläggning av de allmänna ytorna. Investeringsutgifterna är estimerade till 250 mnkr och utgörs till största delen av utgifter för markanläggning (totalt ca 97 mnkr) samt utgifter för konstbyggnader/broar (ca 33 mnkr).

I tillägg till gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande har stadsledningskontoret gjort en bedömning av framtida intäkter och besparingar för nämnden till följd av projektet. Inkomster till följd av projektet omfattar diskontering av framtida intäkter för tomträttsavgälder om ca 173 mnkr (varav kommersiella fastigheter ca 137 mnkr). I samband med den kommersiella exploateringen av Vällingby Centrum bygger staden ut allra största delen av den nödvändiga infrastruktur som möjliggör det senare bostadsbyggandet, varför intäkterna från de framtida bostadstomträttsavgälderna medräknats i investeringskalkylen (se bilaga 1). Därutöver har i investeringskalkylen inräknats besparingar i form av drift- och underhållsåtgärder som ej kommer att behöva göras på grund av den föreslagna upprustningen/ombyggnaden om ca 32 mnkr. Totalt uppgår de beräknade inkomsterna till ca 206 mnkr, dvs. summan av besparingar inom drift- och underhåll samt de diskonterade tomträttsavgälderna. Totalt sett påvisar investeringskalkylen för Vällingby Centrum ett nettonuvärde (nettot av framtida positiva och negativa diskonterade kassaflöden) om ca -58 mnkr.

I gatu- och fastighetsnämndens underlag för investeringsplan 2004 med flerårsberäkningar finns investeringen upptagen som ett planeringsprojekt med investeringsutgifter om totalt 89,2 mnkr för planperioden inklusive upparbetade utgifter tom år 2004. I investeringsplanen finns noll kronor i investeringsinkomster angivna för planperioden. Stadsledningskontoret föreslår att genomförandet av Vällingby Centrum finansieras genom omprioritering inom ramen för de nettoinvesteringsutgifter som i investeringsplanen för 2004-06 finns avsatta för gatu- och fastighetsnämndens planeringsprojekt och nya genomförandeprojekt. Finansiering av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.

Som en följd av investeringsbeslutet kommer gatu- och fastighetsnämndens resultat även att påverkas av intäktsökningar från tomträttsavgälder samt belastas med kapitalkostnader enligt följande;

Resultatanalys - Gfn	2006	2007	2008	2009
Tomträttsavgälder		0,7	5,1	6,5
Kapitalkostnader (avskrivning och internränta)	-8,3	-15,0	-18,2	-19,0
Summa resultatpåverkan Gfn	-8,3	-14,3	-13,1	-12,5

Påverkan på driftskostnaderna för gatu- och fastighetsnämnden och Stadsdelsnämnden bedöms som marginella. Drift- inklusive kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden får finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens budget.

Slutsats

Det negativa nettonuvärdet av investeringen ger anledning till reflektion. Obestriddigt är det så att även om gatu- och fastighetsnämndens investering visar ett underskott, så skapar denna investering betydande värden för Svenska Bostäder. Stadens infrastrukturella investering möjliggör stora delar av Svenska Bostäders omdaning av Vällingby centrum, vilken beräknas avkasta ca +7% över dess ekonomiska livslängd. Stadens investeringsutgift överstiger de ökade tomträttsavgäldsintäkter samt beräknade driftskostnadsbesparingar som kommer staden tillgodo. Totalt sett så påverkas stadens resultat negativt med ca –12,5 mnkr (löpande from 2009) på grund av denna investering, vilket kräver sin finansiering. Det är viktigt att parterna i den överenskommelse om exploatering som håller på att utarbetas beaktar Svenska Bostäders större ekonomiska vinst till följd av investeringarna och överväger kostnadsfördelningen parterna emellan.

Vidare är det önskvärt att i ett läge med ändliga ekonomiska resurser hitta former för en tydligare prioritering av investeringsprojekten. Att beräkna ett nettonuvärde av investeringen i enlighet med *bilaga 1*, är ett vedertaget sätt för att på strikt ekonomisk basis jämföra investeringsprojekt mot varandra då investeringsutrymmet är begränsat. I det fall att nettonuvärdet är positivt bör även investeringens internränta beräknas. Investeringens internränta som ett mått på lönsamheten kan ställas i relation till förräntningen på alternativa placeringar. Då det är svårt att i dagsläget korrekt reflektera samhällsekonomiska variabler som exempelvis ökade skatteintäkter och/eller ökade kostnader för kommunal service kommer en investeringskalkyl att ha sina begränsningar, men kan ändå ses som ett steg på rätt väg.

Stadsledningskontoret föreslår att alla framtida stora planeringsprojekt samt alla genomförandeprojekt kompletteras med en investeringskalkyl som visar nettonuvärde och investeringens internränta, samt att dessa sammanställs och redovisas för nämnden och stadsledningskontoret.

Bilageförteckning

Bilaga 1: Investeringskalkyl

Bilaga 2: Karta Vällingby Centrum efter föreslagen exploatering

Bilaga 3: Karta Vällingby Centrum idag

Bilaga 1

	tom 2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Totalt
INVESTERINGS- UTGIFTER								
Administration (projektledning) och utredning	0,6	0,7	0,7	0,7	0,5	0,2	-	3
Projektering	0	2	5	6	-	-	-	13
Marksanering	-	1	5	-	-	-	-	6
Anläggningsarbeten	-	1	27	39	23	7	-	97
Ledningar	-	1	3	3	3	-	-	10
Konstbyggnader	-	-	33	-	-	-	-	33
Byggledning, projektledning och kontroll	-		11	11	8	2		32
Övrigt (anläggningsarbeten och allmän plats)	-	-	5	24	-	-		29
Reserv		2	8	8	6	2		26
SUMMA INVESTERINGSUTGIFTER	1	7	98	91	41	12	-	250

INVESTERINGS- INKOMSTER								
Tomträttsavgälder								
Tomträttsavgälder, kommersiella fastigheter						118		118
Tomträttsavgälder, bostäder kv Inköpschefen							20	20
Tomträttsavgälder, bostäder kv Firman							16	16

Tomträttsavgälder, ökade kommersiella ytor ombyggn.					19			19
Summa Tomträttsav- gälder	-	-	-	-	19	118	36	173
Besparing: ej nöd- vändiga planerade DoU åtgärder								
Reparation brokon- struktion			6					6
Torgytor med belys- ning			13					13
Dammar					7			7
Renovering betong- däck						6		6
Summa DoU bespa- ringar	-	-	19	-	7	6	-	32
Summa inkomster avgälder och bespa- ringar	-	-	19	-	26	124	36	206

Summa investerings- netto	-1	-7	-79	-91	-15	112	36	-44
--------------------------------------	----	----	-----	-----	-----	-----	----	-----

Nettuvärde (diskon- tering 5%)	-58
Investerings in- ternränta	Neg.

Karta Vällingby Centrum efter föreslagen exploatering



Karta Vällingby Centrum idag

