



David Grind
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 46-8-50826052
david.grind@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-05-19

Slutredovisning av utbyggnad av Vällingby Centrum inom fastigheterna Kontorsskylten m.fl i Vällingby.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad
Vällingby Centrum inom fastigheterna Kontorsskylten m.fl. i Vällingby.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Svenska Bostäder har gemensamt genomfört en om- och nybyggnad av Vällingby Centrum. De befintliga byggnaderna och de allmänna ytorna har rustats upp och i vissa fall restaurerats till ursprunglig form. Till det har nya handelsytor skapats samt en stor utbyggnad av parkeringsplatser. Exploateringskontoret har uppfört en ny bro över tunnelbanan, byggt nya gator, rustat upp och tillgänglighetsanpassat torget, restaurerat fontänerna m.m. Genomförandebeslutet för exploateringskontoret uppgick till 250 mnkr. Utfallet blev 275 mnkr, dvs 25 mnkr över budget, där 9 mnkr utgjordes av medfinansiering av allmän platsupplåtelse, en utgift på 5 mnkr flyttades från ett annat projekt som integrerades med detta projekt och 11 mnkr kan härledas till generella fördyringar pga projektets komplexitet samt i efterhand uppkomna investeringsbehov. Staden anser att projektet blev mycket lyckat. Projektet har

uppmärksammats både nationellt och internationellt och flera priser har tilldelats Vällingby Centrum.

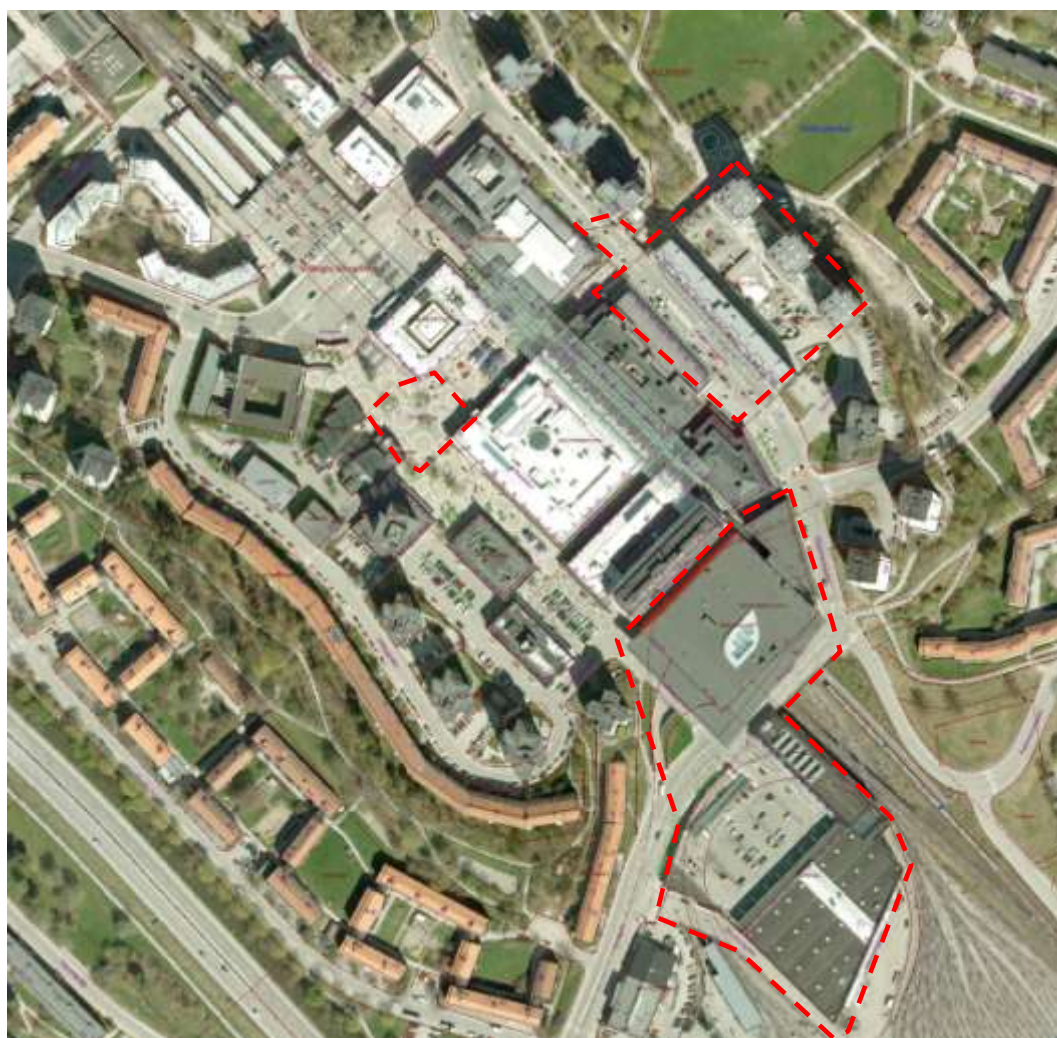
Bakgrund

Gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och AB Svenska Bostäder startade 2001 ett gemensamt arbete med att rusta upp och bygga ut Vällingby Centrum. Centrumet, som invigdes 1954 och sedan dess byggts ut i etapper, var nedgången, både vad gällde byggnader, torget och allmänna platser. Efter parallella uppdrag beslöts det att centrumet skulle byggas ut åt sydöst genom överdäckningar av tunnelbanan samt att Vällingbyvägen flyttades till ett nytt läge; därtill utökades parkeringarna kraftigt. Samtliga byggnader i centrumet utom kyrkorna ägs av Svenska Bostäder. All mark ägdes av staden och kvartersmarken uppläts med tomträtt till bolaget. Kommunfullmäktige tog 2004-11-22 beslut om genomförande av exploatering för de kommersiella delarna inom Vällingby Centrum. I utbyggnadsprojektet ingick även en nybyggnad av ca 150 lägenheter ovanpå ett garage och kommersiella lokaler. 2003-01-21 anvisade Gatu- och fastighetsnämnden bostadsdelen med tomträtt till bolaget.



Ortofoto över Vällingby Centrum innan projektet startats.

Anläggningsarbetena i Vällingby Centrum startade 2003 och slutfördes under 2010. 2006 gav Stockholm Stadshus AB i uppdrag åt Svenska Bostäder att förvärva marken i Vällingby Centrum. I samband med att bostäderna på fastigheten Inköpschefen 5/Kontorsskylten 8 skulle uppföras, friköptes fastigheten 2008. Därefter fortsatte diskussionerna mellan bolaget och exploateringskontoret kring ett friköp av resterande av fastigheter. Exploateringsnämnden fattade 2011-04-14 beslut om att godkänna köpeavtal mellan exploateringskontoret och Svenska Bostäder.



Ortofoto över Vällingby Centrum då projektet avslutats. Markerade områden är nytillkomna ytor.

Projektbeskrivning och genomförande

Våren 2005 godkändes överenskommelse om exploatering mellan gatu- och fastighetskontoret och Svenska Bostäder. Överenskommelsen reglerade fördelningen av genomförande och kostnader. I huvudsak ansvarade bolaget för åtgärder på kvartersmark och staden för den allmänna platsen och utbyggnad av gator. I vissa delar där den allmänna platsen var underbyggd av bolagets anläggningar fördelades kostnaden för återställandet av gatubeläggning m.m.

Då Vällingby Centrum har mycket stora kulturhistoriska värden och är klassat som riksintresse har ombyggnaden, såväl torg och gator som byggnaderna, skett ytterst noggrant. Stadsmuseet har varit involverade under hela planerings- och genomförandefasen. Innan anläggningsarbetena startade dokumenterades hela centrumet, både byggnader och allmän plats.

Nästan hela Vällingby Centrum är underbyggt, med lastfär eller tunnelbana. Den första åtgärden var att renovera hela det betongdäck som centrumet står på vilket medförde att alla gatstenar har lyfts upp och sedan lagts tillbaka. De fontäner som fanns på torget har byggts upp på nytt efter gamla ritningar men med modern teknik. Då torgytan lades tillbaka justerades marknivåerna så att alla entréer, drygt 100 st, anpassades för rörelsehindrade.

Stadens stora investeringar i projektet var restaureringen av torget inklusive nya dammar, belysning, torgstånd m.m., byggandet av en ny bro över tunnelbanan, omläggning av gator samt ledningsflyttar. Om- och utbyggnaderna av konstbyggnaderna i centrum har varit teknisk komplicerade vilket medförde att vissa anläggningar utfördes av Svenska Bostäder åt staden. För att hantera stadens byggnationer och för att granska Svenska Bostäders byggnationer åt staden inrättades av staden en konsultgrupp med byggledare och biträdande projektledare.

Tidplanen har i stort hållits trots att detaljplanen överklagades till regeringen. Flera ombyggnader kunde starta med stöd av den gamla detaljplanen.

I om- och nybyggnadsprojektet ingick ytterligare två projekt. Det ena var projektet Inköpschefen som rörde bostadsbebyggelse på det gamla parkeringshuset på fastigheten Inköpschefen 5. Från början var bostadsprojektet menat att vara fristående från det kommersiella projektet men Svenska Bostäder beslöt att riva parkeringshuset och istället integrera bostäderna med den kommersiella fastigheten. De utgifter som staden hade i bostadsprojektet (ca 5 mnkr) investerades aldrig då alla stadens entreprenader kom att ingå i det

kommersiella projektet. Projektet Inköpschefen slutredovisas därmed inte då inga utgifter har bokförts och projektet integrerats i Vällingby Centrum projektet.

Det andra projektet var om- och nybyggnaden av biografen Fontänen på fastigheten Tre Brunnar 1 som också ligger i Vällingby Centrum. Projektet blev fristående då biografen behandlades i en egen detaljplan. Anledningen till detta förfarande vara att kunna spara tid genom att påbörja biografbygget tidigare. Projektet Fontänen slutredovisas separat.

Måluppfyllelse

Målet med om- och tillbyggnaden av Vällingby Centrum var att rusta upp de slitna anläggningarna och att stärka centrumet kommersiellt. Staden anser att om- och tillbyggnaden blev mycket lyckad. Projektet har uppmärksammats både nationellt och internationellt och flera priser har tilldelats Vällingby Centrum. Under åren har flera delegationer tagits emot och visats runt i centrumet.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 275 mnkr. Utgifterna avser främst utbyggnad av gator och konstbyggnader. Genomförandebeslutet uppgick till 250 mnkr så budgeten har överstigits med 25 mnkr. Avvikelsen beror på flera saker. Efter genomförandebeslutet uppkom behov att åtgärda ytterligare anläggningar som inte förutsattes från början, bl.a. att bygga om Vällingbyrondellen och uppförandet av offentlig konst. Totalt uppgår kostnaden till ca 6 mnkr.

För att hålla Vällingby Centrum levande under ombyggnadstiden byggdes flera provisoriska byggnader på torgytorna av Svenska Bostäder. Gatu- och fastighetskontoret åtog sig att medfinansiera den allmänna platsupplåtelsen med 75% av avgiften. Detta belastade investeringsbudgeten 9 mnkr.

Parallellt med det kommersiella projektet pågick bostadsprojektet Inköpschefen. I Inköpschefen låg investeringsutgifter om ca 5 mnkr. Då anläggningsarbetena för de två projekten skulle ske samtidigt övertogs arbetena för Inköpschefen av det kommersiella projektet. Ca 5 mnkr skulle egentligen ha belastat Inköpschefen och inte projektet Vällingby Centrum.

Återstående avvikelser om ca 5 mnkr kan förklaras med generella fördyringar av anläggande av konstbyggnaderna; överdäckningarna av tunnelbanan var mycket mer komplicerade att genomföra samtidigt som tunnelbanan och centrumet skulle fungera som vanligt.



Inkomster

Tillskottsmarken till Svenska Bostäder skulle upplåtas med tomträtt. Under projektets gång hemställde Svenska Bostäder om köpa marken och friköpa befintliga tomträtter. Det gjorde att några nya tomträtter inte bildades utan diskussioner fördes om markpriser istället. Dock dröjde det flera år innan första överlåtelsen skedde. Kontorsskylten 8, i vilken fastigheten Inköpschefen 5 med ca 150 lägenheter införlivats, såldes för 127 mnkr. De övriga fastigheterna i Vällingby Centrum planeras att säljas under 2011 för 284 mnkr. Exploateringsnämnden godkände för sin del köpeavtalet 2011-04-14. Priset är beräknat utifrån att fastigheterna upplåtits med tomträtt. Dessutom betalar Svenska Bostäder för de upplupna tomträttsavgälderna.

Drift

Den allmänna platsen, torgytor och gator, har byggts om vilket har förlängt livslängden på anläggningarna och således bidragit till minskade driftkostnader. De allmänna ytorna har till viss del ökat i storlek men bedöms inte påverka stadens driftbudget i nämnvärd utsträckning. Dessutom har vissa äldre anläggningar tagits bort helt vilket innebär en besparing för staden.

Riskfaktorer

Riskerna som upptogs i genomförandebeslutet var främst ökade kostnader och förseningar i byggskedet då projektet är både komplicerat och då byggnation sker på små ytor för att centrumet ska fungera normalt. Dessutom fanns risk att projektet skulle försenas på grund av att detaljplanen överklagades.

Exploateringskontoret kan konstatera att kostnaderna har ökat och att projektet blev något försenat. Dock är kostnadsökningarna små i förhållande till den totala investeringen. Staden har under hela projektet jobbat aktivt med att hålla ner kostnaderna och lyckats bra med produktionsplaneringen.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut