

Till VD

Vällingby Centrums förnyelse - slutrapport

Förnyelsen av Vällingby Centrum är nu genomförd. Förberedelser i form av marknadsanalyser, studier av centrums innehåll, byggnadernas upprustningsbehov etc påbörjades under år 2000. Sommaren 2003 påbörjades de egentliga byggnadsarbetena. Med invigningen av modevaruhuset Kfem den 27 mars 2008 var alla kommersiella byggnader och i huvudsak alla markarbeten färdiga. Under första halvåret 2009 avslutas vissa arbeten i lastfar etc.

Med anledning av projektets avslutande lämnas föreliggande slutrapport.

Stadsutveckling i Vällingby – bakgrund till förnyelseprojektet

Förnyelsen av Vällingby Centrum har utgjort en del av pågående stadsutveckling i Vällingby med närliggande stadsdelar. Svenska Bostäder presenterade våren 2001 en framtidsbild för hela Vällingby med redovisning av möjligheter till nyproduktion av bostäder och förnyelse av centrum. Tillsammans med bostadsföretag inom den privata sektorn och bostadskooperationen anmälde Svenska Bostäder därvid också intresse för markanvisningar för bostadsproduktion. Allt som ett led i företagets mål att verka för levande stadsdelar och svara för en del av bostadsproduktionen i Stockholm.

Vällingbys befolkning har halverats sedan 1960-talet. Centrums ursprungliga attraktions- och konkurrensförmåga hade successivt minskat trots stark köpkraft i Västerort. Nya bostäder och förnyelse av centrum var viktiga för en vitalisering i stadsdelen och en utvecklingsmöjlighet för hela Västerort.

Vid Kirunagatan väster om centrum har Svenska Bostäder och tre privata byggherrar uppfört sammanlagt c:a 150 lägenheter, varav Svenska Bostäder svarat för c:a 50 hyreslägenheter, de övriga är bostadsrätter. Närmast centrum, vid Ångermannagatan, uppför Svenska Bostäder c:a 150 lägenheter ovanpå Solursgaraget med butiker i bottenvåningen utmed gatan. De första lägenheterna vid Ångermannagatan har inflyttning under våren 2009 och de tre punkthusen närmast Solursparken blir färdiga för inflyttning i början av 2010. I Vällingbys närområde uppför olika byggherrar nya bostäder i Räcksta, Hässelby, Lövstavägen och Beckomberga sjukhusområde.

Ytterligare utvecklingsmöjligheter finns i närområdet. Stadsbyggnadskontoret har i samrådsunderlaget till ny översiktsplan för Stockholm pekat ut Vällingby som ett strategiskt stadsutvecklingsområde, bland annat med hänvisning till det förnyade Vällingby Centrum som en kärna i Västerort.

När det gäller Vällingby Centrums utveckling pågick sedan 1980-talet diskussioner som i början av 1990-talet ledde till en ombyggnad av det s k Centrumhuset. Detta var en nödvändig följd av det dåvarande Domusvaruhusets nedläggning. Vidare diskuterades under 90-talet att glasa in delar av centrumstråken, komplettera med bostäder, bygga en gångbro över

Ångermannagatan mm. Dessa förslag kunde av olika skäl inte förverkligas och bedömdes inte heller tillräckliga för att syftet om ett långsiktigt välfungerande stadskärnecentrum skulle kunna uppnås. Dock stod det helt klart att tämligen omfattande åtgärder erfordrades för teknisk upprustning av befintliga byggnader.

Med denna analys i botten prövades de marknadsmässiga, fastighetsekonomiska och planmässiga förutsättningarna för en större investering som återigen skulle ge Vällingby Centrum rollen som det naturliga centret i Västerort.

Planeringen för förnyelsen av Vällingby Centrum inleddes med två separata studier av centrums framtidsmöjligheter. Marknadsområdet omfattar huvuddelen av Västerort från Alvik till Hässelby inklusive Ekerö kommun. I de närmaste stadsdelarna bor ca 75.000 personer och i hela marknadsområdet ca 200.000 personer. Med ett tillräckligt attraktivt centrum med butiker, service, hälsovård, biograf, kultur, restauranger bedömdes marknadsmöjligheten kunna ge en omsättning i handeln om 1,8 – 2 miljarder kronor per år. Den totala köpkraften i marknadsområdet är ca 10 miljarder kronor per år. Bedömningarna verifierades genom tidig positiv respons från presumtiva skattekund- och ankarhyresgäster.

Genom en kombination av marknadsanalyser och ambitionen att tillvarata och utveckla Vällingbys unika miljö lades strategin med ett öppet regionalt stadskärnecentrum fast. Utökade parkeringsmöjligheter och komfort genom tak över ett av gångstråken, markvärme i viktiga stråk etc ingick som en förutsättning. Vällingby Centrum skulle fortsätta att vara unikt i förhållande till de tämligen likartade inomhusgallerierna på andra håll i regionen.

Det var viktigt för Svenska Bostäder att i ett tidigt skede få rådgivning över samtliga kommersiella fastigheter i centrum, vilket skedde genom förvärv av externt ägda aktier i Centrumhuset i Vällingby KB, som äger fastigheten Kontorsskylten 2, samt förvärv av fastigheten Kontorsskylten 6 (byggnaden som idag inrymmer Hemköp, Coop m fl) år 2001. Förvärven fullbordades med köpet av Tunnelbanehuset från SL i december 2003.

Centrumprojektets genomförande

Beslutsgång för genomförandet

Vid styrelsens behandling av Vällingby Centrum den 22 januari 2002 uppdrogs åt VD att genomföra ett förskede i planeringen, återkomma med förslag till ställningstagande till investeringar 2002 och hos Stockholms stad begära erforderliga detaljplaneändringar och markanvisningar.

Den 17 oktober 2002 godkände styrelsen en lägesrapport samt uppdrog åt VD att påbörja projektering och uthyrning samt att återkomma med förslag till preliminärt investeringsbeslut.

Den 5 juni 2003 beslutades att "genomföra Vällingby Centrums förnyelse och fortsatt planering med den inriktning som redovisas i detta ärende och i lägesrapporten till styrelsen den 25 april 2003". Vidare fattades projekterings- och investeringsbeslut för de i tiden mest näraliggande projektdelarna.

Styrelsen har därefter fattat separata investeringsbeslut för de olika delarna i projektet allt eftersom projektering och genomförande har närmat sig. Efter det att investeringsbeslut fattats om samtliga delar har bolaget lämnat lägesrapporter till styrelsen vid så gott som varje styrelsemöte. En sammanställning över fattade beslut och lämnade lägesrapporter redovisas i

Bilaga 1.

Projektets organisation

Arbetsätt, rutiner och beslutsordning inom förnyelseprojektet har beskrivits och reglerats i en projektplan, först fastställd den 26 maj 2004, senare reviderad vid flera tillfällen.

Projektets högsta ledning har utgjorts av den sk ägargruppen med VD som ordförande och projektchefen som föredragande. I ägargruppen har också ingått vice VD och berörda avdelningschefer samt sedan hösten 2006 affärsområdeschefen för Vällingby City. De första åren ingick också Centrumkompaniets VD i ägargruppen.

Styrgruppen med projektchefen som ordförande har svarat för den operativa ledningen av projektet. I styrgruppen har även ingått den tekniska projektledaren från Projektbyrån Stockholm AB, den kommersiella projektledaren från Centrumutveckling AB samt förtroendearkitekten från White Arkitekter AB (mer om dessas roller nedan). Sedan hösten 2006 har även affärsområdeschefen för Vällingby City ingått i styrgruppen. Representanter för Svenska Bostäders linjeorganisation har varit adjungerade i styrgruppen.

Arbete med program och detaljplan

Förnyelsen av centrum innebar behov av ny detaljplan där utvecklingsintressen och bevarandeintressen balanserades. Detaljplanearbetet bedrevs i nära samarbete med Stadsbyggnadskontoret och andra kommunala förvaltningar.

Den sk ABC-principen från 1950-talet med kombinationen av arbetsplatser, bostäder och centrum/service som låg till grund för Vällingbys planering var, av Riksantikvarieämbetet, sedan tidigare utpekat som ett riksintresse för kulturmiljövården. Flertalet byggnader i centrum, markbeläggningen med gatsten i ringmönster mm var av Stockholms stad genom Stadsmuseet och Stadsbyggnadskontoret bedömda ha stort bevarandevärde. Resultatet blev en samsyn för förnyelsen av de befintliga delarna med stor hänsyn till ursprunglig struktur och med moderna tillägg som vidareutvecklar stadskärneiden.

Detaljplanen vann laga kraft 2005. Sveriges Arkitekter tilldelade 2006 program- och planarbetet sitt planpris för en "balanserad vidareutveckling av ABC-stadens grundtankar". Detaljplanearbete, gestaltning av byggnader och yttre miljö, bygglovsfrågor mm har inom projektet samordnats av en sk "förtroendearkitekt" som ingått i styrgruppen.

Arbete med kommersiellt koncept och uthyrning

Efter de grundläggande marknadsanalyserna utarbetades kommersiella koncept för den kommande butiksstrukturen. Här ingick en balanserad ambition med små och stora butiker, med en bra dagligvaruhandel med två stora dagligvarubutiker och en butik med lågprisprofil, med god täckning av de stora butikskedjorna inom mode, heminredning mm. Samtidigt skulle framförallt modevaruhuset Kfem innehålla ett mer profilerat utbud med varumärkesbutiker. Ett nytt utbud för Vällingby tillskapades inom heminredning, elektronik och sällanköpsvaror som vänder sig till alla kundgrupper. Biografen Fontänen byggdes till och fick fem salonger och medborgarhuset Trappan med lokaler för kultur- och föreningsliv står inför en upprustning under 2009 – 2010.

Över 200 nya hyresavtal har träffats och vid färdigställandet var i allt väsentligt alla lokaler uthyrda. Den kommersiella planeringen och genomförande av uthyrning mm har inom förnyelseprojektet skötts av en kommersiell konsultorganisation i nära samarbete med Svenska Bostäders affärsledning för centrum. Den kommersiella projektledaren har ingått i förnyelseprojektets styrgrupp.

Arbete med tekniskt genomförande

Om- och nybyggnad i ett fungerande centrum under fem år är en komplicerad och för besökare och hyresgäster påfrestande process. Genomförandet av centrumförnyelsen har varit indelat i flera delprojekt med delade entreprenader där c:a 600 upphandlingar av konsulter och entreprenörer gjorts. Sammanlagt har c:a 5.000 yrkesarbetare deltagit under åren. Det tekniska genomförandet har planerats och styrts av en på konsultbasis anlita projektorganisation vars chef ingått i projektets styrgrupp.

Genomförandet har styrts med tidplaner och sk färdigplaner som redovisar byggområden, transportvägar mm. Färdigplanerna har använts som underlag för diskussion om lämpliga utbyggnadsordningar, krav på färdigställande i relation till uthyrning och inflyttning etc samt för information till hyresgäster och besökare i centrum.

I det etappvisa genomförandet kan följande milstolpar nämnas:

- sommaren 2003 påbörjande av byggnadsarbeten för evakueringspaviljonger
- januari 2004 ombyggnadsarbeten startar
- april 2005 första återinvigningen av ombyggda butiker
- september 2006 Biografen Fontänen – Filmstaden Vällingby öppnar
- oktober 2006 Mattorget med dagligvaruhandel öppnar
- hösten 2007 butiker vid Ångermannagatan och på spårområdet öppnar
- mars 2008 modevaruhuset Kfem öppnar
- september 2008 med Vällingbydagarna markeras att centrumförnyelsen är färdig

Samarbete med Stockholms stad och SL

Samordnat med förnyelseprojektet har Stockholms stad genomfört stora investeringar i form av bl a nya broar och vägar samt reparation av betongkonstruktioner, dammar, gatubelysning och stenläggning. En del av dessa arbeten har på stadens uppdrag handlats upp och styrts av projektorganisationen, andra arbeten har staden själv hållit i. Samarbetet med staden reglerades i ett tidigt skede genom intentions- och exploateringsavtal. En gemensam projektgrupp har svarat för samordningen av de olika arbetena.

SL har varit en viktig samarbetspartner i och med att en stor del av centrumets expansion har skett genom överdäckningar över tunnelbanespåren samt inom SL:s depåområde. SL har bl a ställt mycket omfattande krav när det gäller brandskydd av betongkonstruktioner över och intill tunnelbanan. Samarbetet har reglerats i flera olika avtal.

Miljöarbetet

Miljöarbetet har varit integrerat i projektets dagliga arbete och styrts av en miljöplan. Med stöd av denna plan har förekommande miljöaspekter beaktats och miljöbelastningen begränsats. Detta har t ex resulterat i att material och produkter miljöbedömts före inbyggnad och installation, att miljöbelastande installationer har miljödeklarerats samt att byggavfall inklusive farliga ämnen har sorterats och tagits om hand på ett betryggande sätt.

I den löpande driften källsorterar butiker och kontor sina sopor och lämnar dessa i de c:a 30 återvinningsrum som finns i centrum. Det finns även c:a 15 kylda soprum för restaurangerna. En entreprenör hämtar det sorterade avfallet och transporterar det till en återvinningscentral för hela centrum där det bearbetas vidare och slutligen hämtas för fortsatt hantering utanför centrum.

Energicentralen

För att producera värme och kyla till en centrumanläggning av Vällingby storlek krävs stora mängder energi. Med målet att minska energiåtgången studerades i ett tidigt skede förutsättningarna för en anläggning för bergvärme och -kyla inom centrum och styrelsen fattade senare investeringsbeslut om anläggningen. Den består av ett stort antal borrhål inom spårområdet samt värmepumpar för att producera värme och kyla. Detta innebär både miljömässiga och ekonomiska fördelar jämfört med en konventionell anläggning. Anläggningen har rönt stort intresse från hela landet.

All kyla produceras i anläggningar som ägs av Svenska Bostäder, men Fortum levererar fjärrvärme vid behov, t ex när tillskott behövs under kalla vinterdagar eller vid eventuellt driftavbrott för bergvärmeanläggningen.

Arbetsmiljö

Sammanlagt har ca 5 000 yrkesarbetare varit verksamma inom projektet. Härtill kommer de entreprenörer som anlitas av de olika butikerna i samband med inredningsarbeten. Arbetsmiljöarbetet har utförts i nära samarbete med Arbetsmiljöverket och berörda fackliga organisationer. Övergripande möten har hållits en gång per månad och flygande inspektioner har utförts regelbundet. Glädjande nog har ingen dödsolycka inträffat trots projektets stora omfattning. Ett antal tillbud har dock rapporterats, varav några kunde fått allvarliga konsekvenser.

Ekonomistyrning, uppföljning och rapportering

Projektets budget

Budgeten för projektet vid styrelsens inriktningsbeslut den 5 juni 2003 uppgick till 2 269 Mkr baserad på en investeringskalkyl utförd med i huvudsak programhandlingar som grund. Vartefter de olika delarna i projektet utvecklades upprättades mer detaljerade kalkyler, vilket i vissa fall ledde till budgetförändringar, som godkändes av styrelsen. Projektet utökades också vid flera tillfällen med tillkommande delar, vilket också ledde till budgetförändringar. Alla budgetförändringar och orsakerna till dessa redovisas i sammanställningen i **Bilaga 1**. Den sista av styrelsen beslutade budgeten uppgick till 2 894 Mkr.

Sedan styrelsen fattat investeringsbeslut om samtliga ingående delar har förändringar inom projektet hanterats av styrgruppen och ägargruppen och rapporterats till styrelsen. I styrelserapporterna har också känslighets- och riskanalyser med avseende på investeringskostnaden redovisats. De förändringar i projektet som har beslutats av styrgrupp och ägargrupp har i den interna uppföljningen jämförts med budgetförändringar. Projektets budget inklusive på detta sätt godkända förändringar uppgår till 2 953 Mkr.

Kostnadsuppföljning och rapportering

Den löpande kostnadsuppföljningen har hanterats av Projektbyrån Stockholm i ett eget kostnadsstyrningssystem. Projektets ekonomi har avrapporterats på ekonomimöten med Svenska Bostäder samt till styrgrupp och ägargrupp i lägesrapporter var sjätte vecka.

Den aktuella slutkostnadsprognosen för projektet har avrapporterats till styrelsen vid de flesta styrelsemöten, se **Bilaga 1**. Prognosen låg under lång tid på 3 001 Mkr, men har i den sista lägesrapporten, när projektet är i huvudsak färdigställt, kunnat sänkas till 2 965 Mkr. Detta utfall är i princip i nivå med projektets budget inklusive godkända förändringar. Det bedöms inte föreligga några återstående risker som kan komma att leda till att den slutliga kostnaden

ökar. Däremot kan den slutliga kostnaden bli lägre om vissa återstående regleringar med entreprenörer m fl utfaller positivt för Svenska Bostäders del.

Övrig uppföljning

I de lägesrapporter som projektorganisationen lämnat till styrgrupp och ägargrupp var sjätte vecka har läget beträffande alla för projektet väsentliga faktorer avrapporterats. Som exempel på rubriker i lägesrapporterna kan nämnas Organisation, Detaljplan, Programfrågor, Bygglov, Uthyrningsläget, Marknadsföring och information, Tidplan, Ekonomi, Upphandling, Förvaltning, Riskanalys och Kvalitet, miljö och processer.

Avkastningskalkyler

Kalkyler som redovisar Vällingby Centrums beräknade avkastningsvärde efter projektets färdigställande, ställt mot den totala investeringen, har upprättats vid ett flertal tillfällen under projektets gång och redovisats för styrelsen, senast den 6 december 2006. Dessa kalkyler hade givetvis störst betydelse i det tidiga skedet innan alla beslut om projektets innehåll fattats.

Under hösten 2008 genomfördes, utanför ramen för förnyelseprojektet, en extern marknadsvärdering av Vällingby Centrum.

Inköp och upphandlingar

Förnyelseprojektet har genomförts med delade entreprenader, vilket innebär att det inte har funnits någon totalentreprenör för projektet. I stället har ett mycket stort antal inköp och upphandlingar genomförts inom projektorganisationen. Dessa har grundats på fattade investeringsbeslut och har avrapporterats till styrelsen i efterhand i särskilda sammanställningar som bifogats styrelseärendena.

Ägarens uppföljning

Stockholms Stadshus AB har kontinuerligt följt projektet och lämnat rapporter till koncernstyrelsen. Vid flera tillfällen har Öhrlings PriceWaterhouseCoopers, på uppdrag av Stockholms Stadshus AB, genomfört projektgenomgångar avseende bl a ekonomiska kalkyler, löpande uppföljning och kontroll samt risker och möjligheter i projektet. Genomgångarna har bl a resulterat i ett antal förslag till förbättringar i projektarbetet, vilka i allt väsentligt tagits tillvara inom projektorganisationen.

Sammanfattande ord

Svenska Bostäder fick på 1950-talet stadens uppdrag att bygga Vällingby Centrum. Företaget byggde också ut uppemot 8.000 bostäder i närområdet. Vällingby blev en av Sveriges mest uppmärksammade stadsdelar både nationellt och internationellt. Vällingby Centrum blev det stora regionala centrum som betjänade hela västerort.

Befolkningsunderlaget minskade under åren liksom centrums attraktionskraft. Man tappade besökare till nytillkommande handelsplatser. Centrum blev allt mer slitet och utbudet försämrades, antalet parkeringsplatser var för litet och det tekniska upprustningsbehovet i bebyggelsen stort.

Mot den bakgrunden har nu ett stort förnyelseprojekt genomförts med 2-3 års förberedelser och en byggtid om 5 år. Vällingby Centrum står rustat att möta de utmaningar som finns på detaljhandelsmarknaden. Förnyelseprojektet har i allt väsentligt kunnat genomföras med de kommersiella, genomförandemässiga och planeringsmässiga mål som satts upp.

En stabil byggherre/beställare och en fokuserad projektorganisation med stor kontinuitet har genomfört ett projekt som är mer än ett kommersiellt utvecklingsprojekt för centrum.. Redan tidigt identifierade de lokala politikerna i stadsdelsnämnden projektet som en "Västerortsatsning". Centrumförnyelsen kan generera en fortsatt utveckling av Vällingby med näraliggande stadsdelar, vilket också konstateras i underlaget för Stockholms nästa översiktsplan där Vällingby markeras som ett strategiskt stadsutvecklingsområde.

Förslag till beslut

Hemställes att VD med godkännande redovisar denna rapport för Svenska Bostäders styrelse.

Vällingby den 21 januari 2009

Sven Lorentzi

Anders Jenelius