



Handläggare: David Nyberg  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 508 260 52  
e-mail: [david.nyberg@gfk.stockholm.se](mailto:david.nyberg@gfk.stockholm.se)

2004-05-19

Dnr: 02-411-1243

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Godkännande av investeringsutgifter rörande fastigheterna  
Kontorsskylten, Inköpschefen m fl i Vällingby Centrum.  
Genomförandebeslut**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

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

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Staden och Svenska Bostäder genomför gemensamt en om- och tillbyggnad av Vällingby Centrum. Genom att Vällingbyvägen flyttas möjliggörs ny bebyggelse dels över tunnelbanan och dels i spårområdet. Utöver detta rivs det gamla parkeringshuset och ersätts av ett garage under Ångermannagatan vilket skapar förutsättning för bostäder intill Solursparken. I projektet ingår även upprustning av samtliga byggnader i centrum och de allmänna ytorna. Gatsten läggs om eller byts ut och anpassas i höjd för klara tillgängligheten till entréerna, dammar och trappor byggs om samt teknisk utrustning moderniseras.

Genomförandebeslutet omfattar investeringsutgifter om 250 mnkr i löpande 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. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Den avgäldsgrundande arean upptar ca 20 000 kvm BTA. Inkomsterna (avgäldsunderlaget) 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 i exploateringskalkylen.

## UTLÅTANDE

### 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 stärka 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 centrumkvarteret 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 upplåttna 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, Vittangigatan och Multrågatan också läggs om. I samband med vägomläggningarna påbörjas 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 Ångermannagatan beräknas stå klart under 2007.

De nya bostäderna i kvarteret Inköpschefen 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 investeringsutgifterna 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 huvudansvaret 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 genomförandet 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 genomförandeavtal med SL och SLL som avses behandlas i nämnden innan genomförandebeslutet 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 ianspråkta grönytorna 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)

<b>Utgifter (-)</b>	
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
Byggledning, projektering, projektledning och kontroll	-42
Övrigt och oförutsett	-31,6
<b>Summa utgifter före ingångsvärde</b>	<b>-230</b>
Ingångsvärde <sup>1</sup>	0
<b>Summa utgifter</b>	<b>-230</b>
<b>Inkomster</b>	
Avgäldsunderlag	---
<b>Summa inkomster</b>	<b>---</b>
<b>Sammanställning</b>	
Resultat	
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>2</sup>	
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.

<sup>1</sup> Med ingångsvärde avses stadens värde på marken vid nuvarande markanvändning. Ingångsvärdet är en kalkylpost.

<sup>2</sup> Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).

## 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	Totalt
Utgifter (-)	-0,6	-6,5	-98,4	-91,2	-41,0	-12,3	-250,0
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst	<b>-0,6</b>	<b>-6,5</b>	<b>-98,4</b>	<b>-91,2</b>	<b>-41,0</b>	<b>-12,3</b>	<b>-250,0</b>
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 driftbudgeten positivt. Dessutom har vissa, tidigare allmänna anläggningar, lagts ut som kvartersmark där driftansvaret tillfaller tomträttshavaren. De totala driftkostnaderna kan därför minska framöver.

Intäkter i form av tomträttsavgälder ökar då nyupplåtelse 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 positiv till projektet då om- och tillbyggnaden av Vällingby Centrum 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.

**SLUT**