



Handläggare: David Grind
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 52
david.grind@gfk.stockholm.se

2005-01-24

Dnr 02-411-1243

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Godkännande av överenskommelse om exploatering med AB Svenska Bostäder samt avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik och Stockholms läns landsting rörande Vällingby Centrum.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med AB Svenska Bostäder samt avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik och Stockholms läns landsting samt ger kontoret i uppdrag att teckna avtalen.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Staden har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med AB Svenska Bostäder som reglerar kostnads- och ansvarsfördelningar rörande om- och tillbyggnaden av Vällingby Centrum. Staden har också upprättat förslag till avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik och Stockholms läns landsting vilka reglerar genomförandet av anläggningar inom och invid tunnelbaneanläggningen och Vällingbydepån.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtalen samt ger kontoret i uppdrag att teckna desamma.

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med AB Svenska Bostäder inklusive bilaga 1-5

Bilaga 2: Avtal om genomförande med AB Storstockholms Lokaltrafik och Stockholms läns landsting inklusive bilaga 2

Bilaga 3: Avtal om genomförande med AB Storstockholms Lokaltrafik

Bilaga 4: Avtal om inskränkning av tomträtt (Råcksta 1:10) med AB Storstockholms Lokaltrafik inklusive bilaga 1-3,5,6

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 planerat.

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 centrumets 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.

Under 2003-2004 har detaljplanearbetet pågått och resulterat i två detaljplaner. Den ena vann laga kraft under hösten 2004 och berör utbyggnaden av biografen Fontänen och den andra som berör övriga centrum antogs av kommunfullmäktige i november samma år. Den senare planen har överklagats till länsstyrelsen och har således ej vunnit laga kraft.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige godkände den 22 november 2004 genomförandebeslut på 250 miljoner kronor. Kontoret har på delegation fattat genomförandebeslut på knappt fem miljoner för utbyggnaden av biografen Fontänen.

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.

Gatu- och fastighetskontoret ansvarar för och bekostar om- och utbyggnaden av de vägar som berörs av exploateringen; arbetena berör delar av Vällingbyvägen, Ångermannagatan och Multrågatan. Byggnationen kommer att delas in i etapper och i olika entreprenader. Kontoret ansvarar också för anläggningsarbeten på den allmänna platsen och flytt av ledningar som inte utförs av ledningsägarna.

Arbetena i centrum har påbörjats med byggnation av biografutbyggnaden och reparation av betongdäckskonstruktionerna. Om detaljplanen vinner laga kraft under våren 2005 kan arbetena med flytt av Vällingbyvägen och Ångermannagatan, nybyggnad av ny bro över tunnelbanan samt grundläggning av de nya kvarteren påbörjas i maj.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret och Svenska Bostäder har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen följer i stort intentionsavtalet som är godkänt av nämnden (2004-01-27) 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 inklusive restaurering av fontändammar. Svenska Bostäder bekostar arbeten på kvartersmark inklusive de underbyggnader som blir allmänt tillgängliga för gång- och körtrafik. De markytor som är kvartersmark och upplåtna med tomträtt till Svenska Bostäder men som 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.

Staden har huvudansvaret för dels utförandet för alla vägomläggningar förutom brokonstruktioner där Svenska Bostäder har ansvaret samt dels anläggningsarbeten på den allmänna platsen.

Svenska Bostäder har förutom huvudansvaret för sina egna anläggningsarbeten på kvartersmark även ansvaret för reparationer av de befintliga däckskonstruktionerna där vissa delar ägs av staden. Bolaget kommer också att ansvara för byggnationen av den nya bron (Vällingbyvägen) som kommer att ägas av staden; detta för att bron är integrerad i de övriga överdäckningarna och det är alltför komplicerat att skilja dem åt i entreprenadskedet. Staden har dock full insyn i all

projektering, upphandling samt i genomförandet vad gäller dessa anläggningsarbeten.

Staden ersätter Svenska Bostäder med tre fjärdedelar av avgiften enligt kommunfullmäktige beslutad taxa för allmän platsupplåtelse under byggskedet. Detta för att stadens och bolagets arbeten integreras och marken nyttjas av båda parter samt att den fulla avgiften skulle bli orimligt hög.

Staden och Svenska Bostäder har gemensamt upprättat ett kvalitetsprogram som bilaga till detaljplanen och en systemhandling rörande markplaneringen i centrum. Dessa två dokument biläggs överenskommelsen och parterna förbinder sig att nyttja dessa som underlag vid projektering.

I de avtal som staden tecknar med SL och landstinget har staden vissa åtaganden som berör Svenska Bostäders anläggningar. I överenskommelsen transporterar staden över dessa åtaganden till bolaget.

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

Utbyggnaden av biografen Fontänen har urskiljts till ett eget projekt med egen detaljplan. Där har en särskild överenskommelse om exploatering redan tecknats och godkänts via delegation av kontoret.

De nya fastigheter som bildas i samband med exploateringen upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder vilket ger intäkter till staden. Även befintliga fastigheters tomträttsavtal ska korrigeras utifrån dess blivande nyttjande. Förhandlingar kring avgälderna pågår mellan staden och bolaget.

Avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) och Stockholms läns landsting (SLL)

Exploateringen berör tunnelbanetraffiken och dess anläggningar i stor utsträckning. De överdäckningar som ska anläggas sker delvis inom tunnelbaneanläggningens nyttjanderättsområde som disponeras av SLL genom tidigare särskilt träffat avtal med staden. Dessutom berörs fastigheten Råcksta 1:10 som upplåts med tomträtt till SL och nyttjas som tunnelbane- och bussdepå. Staden, SL och SLL har upprättat förslag på två avtal som reglerar förutsättningar att anlägga och genomföra byggnation inom och invid tunnelbanan samt ett tredje avtal som reglerar inskränkning av SLs tomträtt.

Avtal nummer ett tecknas av staden, SL och SLL och berör SLLs nyttjanderätt att bedriva tunnelbanetraffik. Staden förbinder sig att gentemot SL och SLL följa de regler och krav som SL har samt svara för alla kostnader som kan uppkomma till följd av exploateringen. Staden bekostar även omförläggning av den 33 kV kabel som ligger i Ångermannagatan och som förser tunnelbanan med elektricitet.

Avtal nummer två tecknas av staden och SL och berör tunnelbanedepån och innehåller i huvudsak samma åtaganden som avtal nummer ett.

Avtal nummer tre tecknas av staden och SL och berör villkor för inskränkningen av SLs tomträtt, Råcksta 1:10; området ska efter fastighetsbildning nyupplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder. Staden förbinder sig att flytta den befintliga bussdepån till ett nytt läge, ordna ny infart till depån och bekosta rivning av befintlig bro till depån. Utöver detta ger staden SL avgäldsbefrielse för tomträtten under resterande avgäldsperiod till 2008 vilket utgör ersättning för överlåtelse av byggnad och de omkostnader som SL får i samband med dels genomförandet och dels försämrad användning av fastigheten.

De två första avtalen tecknas också mellan Svenska Bostäder, SLL och SL med i huvudsak samma innehåll. Då delar av avtalen med staden berör Svenska Bostäders anläggningar transporteras stadens åtaganden till Svenska Bostäder i överenskommelsen om exploatering.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner överenskommelse om exploatering med AB Svenska Bostäder samt avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik och Stockholms läns landsting samt ger kontoret i uppdrag att teckna avtalen.

SLUT