

Lägesredovisning avseende utbyggnad och förnyelse av Mörby centrum

Ärende

Kommunfullmäktige fattade den 21 oktober 2013 (§ 82) beslut om flera avtal rörande genomförande, marköverföringar och exploatering avseende Mörby centrum. Kommunfullmäktige godkände samtidigt investeringsutgifter om 159,9 miljoner kronor och gav kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med kommunledningskontorets tjänsteutlåtande. Tidplanen omfattade vid denna tidpunkt perioden 2013–2019.

Kommunledningskontoret har tagit fram en lägesredovisning avseende projektet och redovisning av aktuell budget. Ombyggnation av Skandias centrumbyggnad pågår och kommunen har påbörjat projektering av allmänna anläggningar, såsom gatuombyggnad och iordningställande av torg- och parktytor. Tidplanen för kommunens arbeten på allmän platsmark omfattar perioden 2020–2024. Utbyggnaden är emellertid beroende av tidplanen för den norra utbyggnaden av centrum och de rivningar av bland annat gamla posthuset och parkeringsdäcket som Skandia svarar för.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen och lägger lägesredovisningen till handlingarna.

Bakgrund

Danderyds kommun antog 2010 två nya detaljplaner för Mörby Centrum. Detaljplanen för Mörby centrum (D 262) vann laga kraft 2012 och detaljplanen för det östra parkeringsgaraget (D 257) vann laga kraft 2011. Detaljplan D262 syftar till att i huvudsak möjliggöra en utbyggnad av centrum norrut, där en bensinstation tidigare låg, ett nytt kontorshus vid södra torget, nya bostäder vid Golfbanevägen samt en utökad stadspark och nya torgtytor. Detaljplan D257 möjliggör uppförandet av ett parkeringshus öster om E18.

Genomförandet av detaljplanerna regleras bland annat genom det exploateringsavtal som Danderyds kommun träffade 2013 med Diligentia Köpcentrum AB och Diligentia Bostäder AB. Diligentia AB bytte 2015 namn till Skandia Fastigheter AB. Fastigheterna Postiljonen 6 och 8 i Mörby Centrum ägs nu av de båda dotterbolagen, Skandia Köpcentrum AB och Skandia Bostäder AB.

Kommunen har även träffat avtal med en eller flera parter för att möjliggöra planerad utbyggnad och förnyelse av Mörby centrum. Avtal har bland annat

träffats med Trafikverket (2013, skyddsåtgärder E18, vägrätt mm), Stockholms läns landsting och Storstockholms lokaltrafik AB (2013, skyddsåtgärder tunnelbanan, busstation mm), Norrvatten (2016, flytt av färskvattenledning), Norrenergi (2018, flytt av fjärrvärmeledning).

Kommunfullmäktige godkände den 21 oktober 2013 genomförandet av exploatering avseende Mörby centrum omfattande investeringsutgifter (kommunens anläggningskostnader) om 159,9 miljoner kronor.

Kommunen har under perioden 2016–2018 sålt mark till JM AB för uppförande av bostäder utmed Golfbanevägen och marköverlåtelse har skett till Skandia. Skandia har erlagt ett exploateringsbidrag om 1 miljon kronor. Totalt har kommunen erhållit försäljningsintäkter och ersättningar om 328,2 miljoner kronor.

När exploateringsavtalet träffades 2013 bedömdes utbyggnadstiden till sex år, men utbyggnaden av centrumdelarna har successivt flyttats framåt. Nu aktuell tidplan sträcker sig fram till och med 2024.



Illustration 1: Gällande detaljplan för Mörby centrum.

Aktuellt läge

Skandia har hittills uppfört det åtta våningar höga kontorshus som byggts intill köpcentrumets södra entré. Även parkeringshuset öster om E18 är klart. På sikt ska det kompletteras med en gångbro till köpcentrumet. Om- och tillbyggnad av centrumbyggnaden pågår.

Det är ännu oklart när utbyggnaden av centrumanläggningens norra del, där en bensinstation tidigare låg, ska påbörjas. Skandia ser just nu över och omarbetar innehållet där man minskar handeln till förmån för mer kontor på grund av det ändrade marknadsläget inom handeln. Ambitionen är en projektstart kring årsskiftet 2020/2021 med en genomförandetid om tre till fyra år.

På det norra torget finns två byggrätter. Den ena ger kommunen möjlighet att uppföra en byggnad för kulturändamål; inga beslut finns avseende denna byggrätt. Den andra byggrätten avser en byggnad för handelsändamål som även kan fungera som servicebyggnad för resenärer. Det är ännu oklart när denna byggnad kommer att uppföras.

När det äldre parkeringshuset, rampen för lastinfart och det gamla posthuset har rivits kan torgytorna utvidgas och då skapas möjlighet att koppla samman de två torgen genom ett gångstråk via parkområdet mellan Golfvägen och Golfbanevägen. Skandias utbyggnad behöver dock till stor del vara färdigställda innan kommunen har möjlighet att iordningställa de intilliggande torg- och parkytorna samt den ombyggnad av gatunätet som planeras. Skandia behöver även färdigställa den nya lastinfart som ska anläggas till centrumanläggningen österifrån, under E18.

Uppförandet av bostadshuset med 108 lägenheter utmed Golfbanevägen pågår. Det är JM som svarar för byggnationen. Inflyttning beräknas ske under slutet av 2020.

Kommunen och Skandia har 2019 träffat ett nyttjanderättsavtal, som ger Skandia rätt att ha kvar det gamla posthuset fram till årsskiftet 2021/2022, då byggnaden ska vara riven.

Kommunen har under 2019 tagit fram programhandlingar för torgytorna och parken. Projektering avseende ombyggnad av Golfbanevägen har utförts under 2020.

Lantmåteriförrättning pågår för den marköverföring av allmän platsmark som kommunen ska förvärva. Inlösenkostnaden uppgår till 68,5 miljoner kronor. Den marköverföring som ska ske av kommunens mark till Skandias fastighet i enlighet med exploateringsavtalet har redan skett.

Skandia planerar för en ombyggnad av Golfvägen under 2020. Detta ska ske i enlighet med de överenskommelser som ska träffas mellan Skandias fastighetsbolag och kommunens VA-avdelning.



Illustration 2: Planerad utbyggnad av centrumbyggnaden. För planerad illustration av torg- och parkytor, se Illustration 3. Källa: Skandia Köpcentrum AB.

Kommande arbeten – gata, torg och park

Golfbanevägen

Golfbanevägen byggs om utmed den del som berörs av JM:s bostadsprojekt Condor. Detta görs under sommaren 2020. Gatan behöver höjdanpassas till intilliggande kvartersmark och det behöver vara klart innan hösten då inflyttning planeras ske i de nya bostadshusen. Resterande ombyggnad av den andra delen planeras ske 2024.

Park- och torgytor

Fortsatt projektering av park- och torgytor sker under 2020. Utbyggnaden kommer sedan sannolikt ske i etapper. När posthuset, rampen för lastinfart och det äldre parkeringshuset är rivet kan utbyggnaden och förnyelsen av torgytorna påbörjas. Tidplanen för iordningställande av parkområdet mellan Golfvägen och Golfbanevägen kommer eventuellt att samordnas med utbyggnaden av torgytorna. Enligt gällande tidplan planeras torg- och parkytorna vara helt färdigställda till sommaren 2023.

Mörbyleden och Gamla Landsvägen

Anläggande av ny körväg, ny belysning och trädplantering samt rondell vid Mörbyleden. Fortsatt projektering sker under 2021–2022. Utbyggnaden behöver sedan samordnas i tid med den bland annat den utbyggnad av

centrum mot norr som Skandia svarar för. Samordning behöver även ske med de VA-arbeten som ska utföras. Enligt gällande tidplan planeras gatuarbetena utföras under 2022–2024.

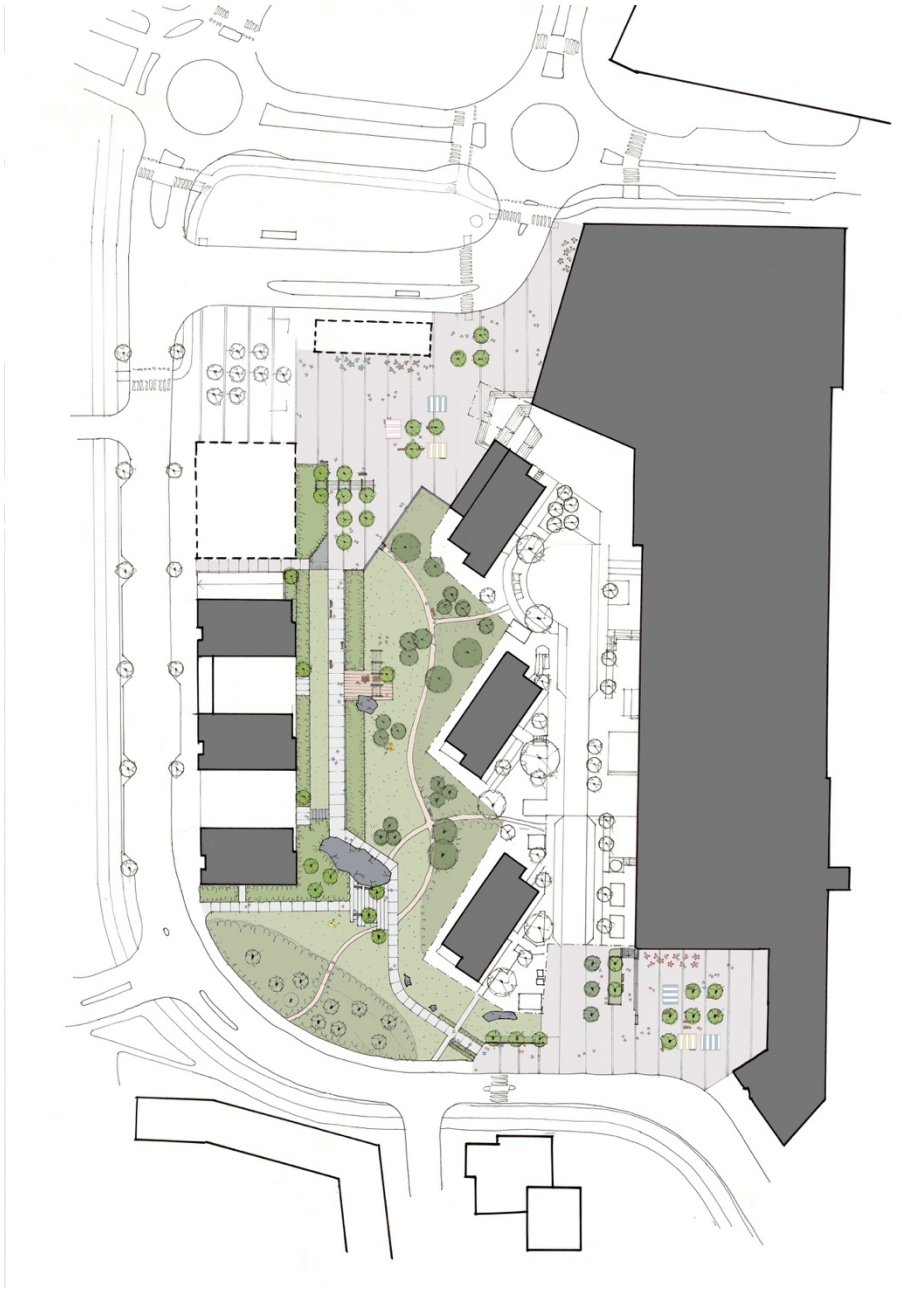


Illustration 3: Från programhandling daterad 2019-12-17. Källa: Tyréns AB.

Ekonomi

Investeringsbudget

Projekt 8905 2007–2024	Ackumulerat t o m 2019	Budge t 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget totalt	Beslutad budget 2013
Redan nedlagda kostnader	-25,7						-25,7	-11,1
Allmän platsmark, projektering, produktion, projektledning		-7,0	-25,4	-47,6	-16,2	-17,9	-114,1	-148,8
Oförutsett, risk			-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-6	
Markreglering, kostnad		-68,5					-68,5	-68
Summa kostnader	-25,7	-75,5	-26,9	-49,1	-17,7	-19,4	-214,3	-227,9
Markreglering, intäkt								
Exploateringsbidr ag, Skandia	1						1	1
Försäljning byggrätter Skandia mm	107	8,5					115,5	112,6
Försäljning byggrätter Golfbanevägen	220,2						220,2	115,4
Summa intäkter	328,2	8,5	0	0	0	0	336,7	229
Summa netto	302,5	-67,0	-26,9	-49,1	-17,7	-19,4	122,4	1,1

Kommunfullmäktige har 2013 godkänt genomförandet av den exploatering som reglerades i exploateringsavtalet. Investeringsutgifterna för allmänna anläggningar beräknades då uppgå till 159,9 miljoner kronor. Kommunens försäljningsintäkter bedömdes då till 229 miljoner kronor.

Resterande kostnad för iordningställande och nyanläggning av gator, torg- och parkytor bedöms uppgå till 114,1 miljoner kronor under perioden 2020–2024. Medel om 6 miljoner kronor reserveras därutöver för ännu ej kända kostnader. Kostnader som avser förnyelse av kommunala vatten- och avloppsledningar ingår inte i kostnadsbedömningen.

Kommunalägd mark har överförts till Skandia Köpcentrum AB. Ersättningar om 107 miljoner kronor har hittills bokförts. Skandia Köpcentrum AB har även erlagt 1 miljon kronor i gatukostnads-ersättning/exploateringsersättning till kommunen. Skandia ska erlagga ytterligare ca 5,5 miljoner kronor för den indexuppräknings som ska ske samt 3 miljoner kronor för den byggrätt för handel/paviljong som Skandia erhåller.

Kommunen ska å sin sida betala totalt ca 68,5 miljoner kronor för den mark som utgör allmän platsmark och som kommunen erhåller. Denna kostnad belastar kommunens investeringsbudget. Kommunen ska även ersätta Skandia Köpcenter AB för den ersättning om 240 000 kronor som de erlägger till Trafikverket för mark som ska ingå i kvartersmark för parkeringsändamål.

Kommunen har erhållit intäkter om 220,2 miljoner kronor för den försäljning av de bostadsbyggrätter utmed Golfbanevägen som skett till JM AB.

Upparbetade kostnader per 2019-12-31 uppgår till 25,7 miljoner kronor, varav 19,2 miljoner kronor aktiverades under 2017 för utbyggnad av busstorget. Resterande 6,5 miljoner kronor består av 3,2 miljoner kronor som är upparbetade under perioden 2007–2016 samt 3,3 miljoner kronor som är upparbetade under perioden 2017–2019.

Driftbudget

Påverkan på drifts- och underhållsbudgetarna inom tekniska nämndens ansvarsområde är svåra att beräkna. De allmänna anläggningarna, i huvudsak torgytor och park, ökar något i storlek, vilket medför en högre drifts- och underhållskostnad. Dessutom påverkas driftsbudgeten av vilka anläggningar som genomförs. Samtidigt förnyas befintliga anläggningar vilket kan medföra besparingar då standarden ökar. Tekniska kontoret bedömde 2013 att drifts- och underhållskostnaderna ökar med 400 000 kronor per år.

Kommunens framtida driftskostnader omfattar även kapitalkostnader. Kapitalkostnaderna utgörs av räntekostnader samt avskrivningar.

Johan Lindberg
TF Kommundirektör

David Grind
Plan- och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Lägesredovisning avseende utbyggnad och förnyelse av Mörby centrum
2. Beslut KF 2013-10-21 (§ 82)
3. Tjänsteutlåtande avseende genomförandebeslut, daterat 2013-09-23
4. Avtal med Skandia Fastigheter om Mörby Centrum

Expedieras
Tekniska nämnden