



Avtal med Diligentia om genomförande, marköverföringar och exploatering avseende Mörby centrum och avtal med Trafikverket och Stockholms läns landsting samt godkännande av investeringsbudget och beslut att genomföra projektet

Ärendet

Kommunfullmäktige fastställde våren 2010 två detaljplaner i syfte att utveckla Mörby Centrum. Detaljplanerna har vunnit laga kraft. 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 torgytor. Detaljplan D257 möjliggör uppförandet av ett parkeringshus öster om E18. I november 2010 beslutade kommunfullmäktige att upphäva det genomförandeavtal som fullmäktige tidigare beslutat ingå med Diligentia, som är fastighetsägare till det befintliga centret. En politisk styrgrupp tillsattes i november 2011 med uppgift att ansvara för ärendets vidare beredning. Styrgruppens arbete redovisades för kommunstyrelsen i maj 2013. Kommunstyrelsen gav då kommundirektören i uppdrag att förhandla med Diligentia och ta fram förslag på avtal med Diligentia samt Trafikverket och SL.

Kommunledningskontoret har upprättat förslag till avtal med Diligentia samt avtal med Trafikverket, Stockholms läns landsting och SL avseende utvecklingen av Mörby Centrum.

Kommunen säljer mark, i huvudsak i norra delen, till Diligentia för 110 mnkr kronor, som ska fastighetsregleras in i Diligentias fastighet. Därutöver ska Diligentia erlagga 1 mnkr i exploateringsbidrag för utökade byggrätter på Diligentias egen fastighet, Postiljonen 6. Kommunen ska i sin tur lösa in mark som idag ägs av Diligentia och som i detaljplanen är utlagd som allmän plats. Marken ska överlämnas i avröjt skick. Inlösenkostnaden uppgår till 62 mnkr. Kommunens nettoinkomst för markregleringarna uppgår således till 49 mnkr.

Kommunledningskontoret har dessutom vidare upprättat en investeringsbudget för de utgifter kommunen har i utbyggnaden av allmän platsmark i enlighet med detaljplanerna. Investeringsutgifterna för genomförandet (kommunens anläggningskostnader) beräknas till ca 159,9



mnr i löpande prisnivå. Därutöver uppgår inlösenkostnaden till ca 68 mnr i löpande prisnivå. Kommunens försäljningsinkomster för handel och kontor uppgår till ca 112,6 mnr löpande prisnivå. Försäljningen av bostadsbyggrätten på Golfbanevägen bedöms ge en inkomst om ca 115,4 mnr i löpande prisnivå. Detta sammantaget ger ett positivt resultat på 1,1 mnr. Räknat i 2013 års värde redovisar exploateringsbudgeten ett positivt resultat på 17 mnr.

Kommunledningskontoret kalkylerar med en byggtid på sex år, inklusive projektering och planering. Stora delar av kommunens anläggningsarbeten är beroende av Diligentias genomförande. Diligentias byggnationer bör i princip vara färdigställda innan kommunen kan iordningställa den allmänna platsmarken intill. Dessutom ska flera av kommunens anläggningar uppföras på mark som idag ägs av Diligentia och som ska rivras och överlämnas till kommunen. Sammantaget ligger kommunens anläggningsarbeten i den senare delen av utbyggnaden, år 2017-2019.

Kommunledningskontoret anser att projektet bör genomföras då ekonomin i projektet är i balans och att de övriga positiva effekterna av ett utvecklat kommuncentrum är stora.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige godkänner genomförandet av exploatering avseende Mörby Centrum omfattande investeringsutgifter om 159,9 mnr samt ger kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med vad som anges i kommunledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Kommunfullmäktige godkänner trepartsavtal om genomförande, marköverföringar och exploatering med Diligentia Köpcentrum AB och Diligentia Bostäder AB i enlighet med vad som anges i kommunledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Kommunfullmäktige godkänner två trepartsavtal om genomförande med Trafikverket och Diligentia Köpcentrum AB i enlighet med vad som anges i kommunledningskontorets tjänsteutlåtande.
4. Kommunfullmäktige godkänner fyrapartsavtal om genomförande av detaljplan med avseende på tunnelbanan med Storstockholms lokaltrafik AB, Stockholms läns landsting och Diligentia samt avtal om genomförande avseende busstrafiken med Storstockholms lokaltrafik AB i enlighet med vad som anges i kommunledningskontorets tjänsteutlåtande.
5. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att försälja bostadsbyggrätten på del av fastigheten Danderyd 3:162 i enlighet med vad som anges i kommunledningskontorets tjänsteutlåtande.



Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2010-03-15 § 23 att fastställa förslag till detaljplan för Mörby centrum, parkeringshus öster om E18, och 2010-04-19 § 43 fastställdes detaljplan för Mörby centrum. Kommunfullmäktige beslutade vid sammanträde 2010-11-08 § 125 att upphäva dessa båda beslut. Sedan dess har båda detaljplanerna vunnit laga kraft.

I samband med att detaljplanerna godkändes av kommunfullmäktige godkändes också genomförandeavtal med Diligentia samt avtal med Vägverket och Stockholms läns landsting. Kommunfullmäktige upphävde 2010-11-08, §125, dock sitt eget beslut att godkänna avtalen.

Kommunstyrelsen beslutade 2011-11-07 § 176 att tillsätta en politisk styrgrupp för beredning av den fortsatta processen om utveckling och förnyelse av Mörby centrum. Styrgruppen utgjordes av ledamöterna i kommunstyrelsens arbetsutskott tillsammans med byggnadsnämndens ordförande och tekniska nämndens ordförande. Till styrgruppen adjungerades en representant för miljöpartiet.

Kommunstyrelsen beslutade 2013-05-24 § 79 att godkänna den slutrapport styrgruppen lämnat för sitt arbete samt därutöver att ge kommundirektören i uppdrag att:

- tillsammans med juridisk och annan erforderlig konsultkompetens, uppta förhandling med Diligentia AB i syfte att upprätta ett förslag till genomförandeavtal avseende utvecklingen av Mörby centrum
- fortlöpande förankra förhandlingsarbetet i kommunstyrelsens arbetsutskott
- uppta förhandlingar med Trafikverket och SL i syfte att upprätta erforderliga förslag till avtal för Mörby centrumprojektets genomförande
- återkomma till kommunstyrelsen med förslag till avtal samt övriga beslut som erfordras för projektets genomförande

Kommunledningskontoret har tagit fram förslag till avtal med Diligentia samt Trafikverket, Storstockholms lokaltrafik och Stockholms läns landsting. I avtalet med Diligentia regleras marköverföringar och ersättningar från kommunen till Diligentia och från Diligentia till kommunen.

Kommunen åtar sig att ansvara för utbyggnaden av allmän plats i enlighet med de framtagna detaljplanerna.

Projektbeskrivning, sammanfattning

Utbyggnaden av Mörby Centrum regleras i två detaljplaner vilka vunnit laga kraft, D257 och D262. Detaljplanerna möjliggör en utbyggnad av det befintliga centret dels norrut, över Mörbyleden och på den f.d. OK/Q8-tomten, dels en utbyggnad av entrén vid busstorget, dels en ny handels- och kontorsbyggnad vid södra torget. I samband med utbyggnaden byggs det befintliga centret om. De nya och gamla delarna får en enhetlig utformning



som regleras i detaljplan och gestaltningsprogram. På det norra torget finns två byggrätter varav den ena behålls av kommunen och kan innehålla kulturverksamheter. Den andra byggrätten avses säljas till Diligentia för handelsändamål och kan fungera som service för resenärer.

Öster om E18 planerar Diligentia att uppföra ett nytt parkeringsgarage som kopplas samman med centrum. Längs Golfbanevägen möjliggörs byggrätter för ca 130 lägenheter, varav ca 35 ligger inom Diligentias fastighet. Bostäderna kan inte uppföras förrän kraftledningen på andra sidan Golfbanevägen raserats. Bostäderna inom kommunens fastighet kommer då att säljas via anbudsförfarande på den öppna marknaden.

Detaljplanen innehåller även utökade ytor för allmänt ändamål. Parken utökas över det som idag är parkeringshus och möter en ny torgbildning. Bussarna får nya lägen norrut där det idag är en parkeringsplats och taxi-angöring. På södra sidan rivs "Posthuset" och torget utökas.

Sedan detaljplanerna togs fram har vissa förändringar skett i projektet. Det planerade höghuset på upp till 28 våningar kommer inte att byggas. Istället blir det ett hus om maximalt tio våningar ovan mark. I bottenvåningen/entréplanet på det som idag är OK/Q8-tomten planeras en livsmedelsaffär. I det tidigare förslaget låg denna på första våningen. Detta gör att varutransporter till affären och centret samt in- och utfart för kunder förändras något från ursprungsförslaget. Förändringarna strider inte mot detaljplanens bestämmelser.

Avtal

Avtal med Diligentia

Kommunledningskontoret och Diligentia har upprättat förslag till avtal om genomförande, marköverföringar och exploatering avseende utvecklingen av Mörby Centrum, se bilaga 1. Kommunen säljer mark, i huvudsak i norra delen, till Diligentia för 110 mnkr kronor (2013 års prisnivå), som ska fastighetsregleras in i Diligentias fastighet. Därutöver ska Diligentia erlagga 1 mnkr i exploateringsbidrag för utökade byggrätter på Diligentias egen fastighet, Postiljonen 6. Kommunen ska i sin tur lösa in mark som idag ägs av Diligentia och som i detaljplanen är utlagd som allmän plats. Marken ska överlämnas i avröjt skick. Inlösenkostnaden uppgår till 62 mnkr. Kommunens nettoinkomst för markregleringarna uppgår således till 49 mnkr (2013 års prisnivå).

Avtal med Trafikverket

Kommunledningskontoret har upprättat förslag till två avtal med Trafikverket och Diligentia. Det ena avtalet, bilaga 2, reglerar genomförandet av detaljplanen D262 med avseende på närheten till E18 och de krav på skyddsåtgärder som ställs på bebyggelsen med anledning härav. Det andra avtalet, bilaga 3, reglerar detaljplan D257 och utbyggnaden av parkeringsgarage öster om E18. I detta avtal regleras också E18 som idag



ligger på Diligentias fastighet men som ska övergå till kommunen med vägrätt för Trafikverket.

Avtal med Storstockholms lokaltrafik AB och Stockholms läns landsting

Kommunledningskontoret har upprättat förslag till två avtal med Storstockholms lokaltrafik AB (SL) och Stockholms läns landsting. Det ena avtalet, bilaga 4, är ett fyrpartsavtal med Diligentia som reglerar genomförandet av detaljplan D262 och utbyggnaden av centrum ovanpå tunnelbanans skyddsområde. Avtalet reglerar bland annat skyddsföreskrifter och vite vid störningar på tunnelbanetraffiken. Kommunen är avtalspart då kommunen idag är fastighetsägare. Efter fastighetsregleringen övergår Diligentia till att bli avtalspart.

Det andra avtalet, bilaga 5, reglerar flytt och nybyggnad av busstationen. Kommunen står för anläggningskostnaderna och SL för busskurer och teknisk utrustning för kollektivtraffiken.

Värdering av mark

Kommunledningskontoret har låtit ta fram två värderingar som ligger till grund för prissförhandlingarna med Diligentia. Den ena är en värdebedömning gjord av NAI/Svefa och den andra är en PM avseende byggrättsvärden gjord av Bryggan. Dessutom har ytterligare en värdering som gjordes 2010 av NAI/Svefa använts i vissa delar bland annat när det gäller beräkning av kommunens inlösenkostnader.

I NAI/Svefas värdering bedöms markvärdet med byggrätter för kontors- och handelsändamål enligt nya detaljplanen inom kommunalt ägd mark uppgå till 130 mnkr. Detta motsvarar ca 8 700 kr/kvm BTA handel och 700 kr/kvm BTA kontor eller i genomsnitt 5 200 kr/kvm BTA. Bryggan värderar byggrätten för affärscentra i liknande lägen till 5000-7000 kr/kvm BTA, dock utan hänsyn till de speciella utbyggnadskostnaderna i Mörby C med nybyggnad ovanpå T-banan och tätt intill E18.

Dock tillkommer vissa kostnadsdrivande/värdesänkande poster utöver värderingen. Dessa poster utgörs av kostnader för åtgärder som krävs att utföras av Diligentia, dels för att uppfylla särskilda krav från kommunen, dels för att kunna dra nytta av byggrätterna på överförd mark i enlighet med detaljplanen. Kommunen har ställt krav att Diligentia ska ordna en ny tunnelbaneentré från Mörbyleden samt en entré från södergående bussar på E18. Kostnaderna för åtgärderna bedöms till 11 mnkr. För att genomföra detaljplanen krävs att Diligentia flyttar några transformatorstationer samt gör håltagning i fasad för möjliggöra länkbyggnaden över Mörbyleden. Kostnader för dessa åtgärder bedöms till 9 mnkr. Från det av NAI/Svefas bedömda markvärde om 130 mnkr avgår således totalt 20 mnkr vilket innebär ett markvärde om 110 mnkr. Utöver detta ska Diligentia erlægga 1 mnkr i exploateringsbidrag till kommunen för utökade byggrätter på egen mark.



Kommunen löser in tre markområden av Diligentia för totalt 62 mnkr. Det är dels en del av parkeringsdäcket och lastintag som ska rivas och sen iordningställas som park, dels "Posthuset" vid södra torget som ska rivas och sen iordningställas som torg, dels rivning och återuppbyggnad av fjärrvärmecentral på mark som ska iordningställas som park. Inlösenkostnaderna har bedömts av kommunen och värderades av NAI/Svefa 2010 som sedan har uppräknats till 2013 års prisnivå.

Sammantaget innebär detta att Diligentia skall ersätta kommunen med netto 49 mkr för markregleringarna för handel och kontor. Kommunen behåller sin del av den nya bostadsbyggrätten utmed Golfbanevägen (ca 73 % av 13 000 m² BTA ovan mark) som när kraftledningen är raserad blir värd ca 105 mnkr.

Kommunledningskontoret har gjort en sammanställning av affären och värderingarna i en särskild presentation, bilaga 6.

Genomförande och tidplan

Diligentia ansvarar för byggnation på sin egen mark inklusive den som förvärfvas av kommunen. Kommunen ansvarar för ny- och ombyggnad av allmän plats i och omkring centrum.

Efter kommunfullmäktiges beslut att godkänna projektet påbörjas upphandling av dels projektörer, dels konsultstöd för genomförandet av kommunens arbeten. Det sistnämnda inbegriper projekteringsledare, byggledare och projektledarstöd. Kommunledningskontoret bedömer att arbetet med projektering och framtagande av förfrågningsunderlag för upphandling av anläggningsentreprenörer kommer att pågå under större delen av 2014. Det är viktigt att kommunen och Diligentia samarbetar redan i ett tidigt skede så att parternas arbeten samordnas i tid. Diligentia har upprättat en grov och översiktlig skedesplan som skall preciseras mer i detalj under uppstarten av projektet.

Kommunledningskontoret kalkylerar med en byggtid på sex år, inklusive projektering och planering. Stora delar av kommunens anläggningsarbeten är beroende av Diligentias genomförande. Diligentias byggnationer bör i princip vara färdigställda innan kommunen kan iordningställa den allmänna platsmarken intill. Dessutom ska flera av kommunens anläggningar uppföras på mark som idag ägs av Diligentia och som ska rivas och överlämnas till kommunen. Sammantaget ligger kommunens anläggningsarbeten i den senare delen av utbyggnaden, år 2017-2019. Dock bedömer kommunledningskontoret att arbetet med att iordningställa busstorget och marken runtomkring kan påbörjas redan i slutet av 2014, men större delen av genomförandet beräknas ske under 2015.

Kommunen och Diligentia är överens om att det planerade höghuset om upp till 28 våningar inte ska uppföras. Byggnaden är begränsad till högst 10



våningar ovan mark. Kommunen har upprättat negativt servitut i den fastighet som ska överföras till Diligentia som begränsar fastighetsägaren att bygga högre än 10 våningar. Servitutet är inskrivet hos Lantmäteriet. Dessutom har en vitesklausul införts i avtalet som ytterligare reglerar byggnadsförbudet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kommunen har stora åtaganden och ansvarar för utbyggnaden av all allmän platsmark. Tekniska kontoret har förprojekterat de delar som bedöms som mest komplicerade och kostnadsdrivande. Dock kan oförutsedda förhållanden uppstå som kan påverka kommunens byggnation och det finns risk för ökade kostnader. Hänsyn är taget till detta i kalkylen och kommunledningskontoret har utökat budgeten med avseende på oförutsedda kostnader. Totalt ingår ett påslag för oförutsett om ca 10 % av projektbudgeten.

Den största osäkerhetsfaktorn i projektet är tidplanen som kan komma att förskjutas. Då kommunens utgifter ligger i den senare delen av projektet är kommunen beroende av att Diligentia färdigställer sin bebyggelse samt överlämnar mark till kommunen i tid så att kommunen kan starta sina arbeten. Händelser som kommunen inte kan påverka kan alltså avgöra om projektet förskjuts i tid. Kommunen och Diligentia kommer dock under hela projektet att samordna sina verksamheter så att tidsförskjutningar, så långt som möjligt, undviks.

Ekonomi

Kontoret redovisar nedan de ekonomiska förutsättningarna för projektet med en exploateringskalkyl samt med de budgetkonsekvenser projektet medför.

Exploateringskalkyl

Exploateringskalkyl, prisnivå 2013 (mnkr)

Utgifter (-)	
Redan nedlagda kostnader	-11,1
Norra torget samt busstorget med omkringliggande vägar	-26
Vägombyggnader	-33
Södra torget och parken	-18,5
Övriga anläggningar	-11
Byggledning, projektering, projektledning och kontroll	-24,1
Övrigt och oförutsett	-13
Summa utgifter	-136,7
Markinlösen	-62
Summa utgifter	-198,7
Inkomster	
Markförsäljning	110
Exploateringsbidrag	1
Summa inkomster	111
Resultat	-87,7



De sammanlagda utgifterna beräknas till 198,7 mnkr (2013 års prisnivå). Av dessa är 62 mnkr inlösenkostnader där kommunen löser in mark som idag ägs av Diligentia och som är allmän plats i detaljplanen. Stora delar av den mark som ska lösas in är idag bebyggd. I inlösenkostnaden ingår att Diligentia river och överlämnar marken i avröjt skick.

Kommunens investeringar i allmän platsmark uppgår till ca 136,7 mnkr (2013 års prisnivå). Utgifterna avser vägombyggnader, ett nytt busstorg samt två nya torg och en upprustning av parken vid Golfvägen.

Kommunen säljer mark till Diligentia för 110 mnkr (2013 års prisnivå) samt erhåller 1 mnkr som exploateringsbidrag för ökade byggrätter på Diligentias befintliga fastighet.

Resultatet visar på ett underskott om 87,7 mnkr. I denna projektbudget ingår dock inte bostadsbyggrätten på kommunens mark längs Golfbanevägen då det hanteras som ett sidoprojekt. Bostadsbyggrätten omfattar ca 9500 kvm BTA och värdet vid en försäljning är bedömt till ca 105 mnkr. Räknat med intäkterna från bostadsbyggrätten ger projektet ett överskott om ca 17 mnkr (2013 års prisnivå).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet (kommunens anläggningskostnader) beräknas till ca 159,9 mnkr i löpande prisnivå. Därutöver uppgår inlösenkostnaden till ca 68 mnkr i löpande prisnivå. Kommunens försäljningsinkomster uppgår till ca 112,6 mnkr löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt följande tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totalt
Utgifter (-)	-11,1	-2,1	-9,3	-14,3	-7,6	-35,4	-33,1	-47,0	-159,9
Inlösen av mark (-)					-32,0			-36,0	-68
Inkomster (<i>exkl. försäljning</i>)			1,0						1,0
Nettoutgift (-)	-11,1	-2,1	-8,3	-14,3	-39,6	-35,4	-33,1	-83,0	-226,9
Försäljningsinkomst			107,1				3,3	2,2	112,6
Netto inkl försäljning	-11,1	-2,1	98,8	-14,3	-39,6	-35,4	-29,8	-80,8	-114,3
Försäljning bostäder							115,4		115,4
Netto inkl bostäder	-11,1	-2,1	98,8	-14,3	-39,6	-35,4	85,6	-80,8	1,1

Utgifterna är uppräknade med ett entreprenadindex om 4 % och inlösenkostnaderna samt försäljningsinkomsterna är uppräknade med 2 %. Detta medför att investeringsbudgetens resultat, reallt värde, skiljer sig från exploateringskalkylens resultat, nominellt värde. Projektets resultat visar ett underskott om 114,3 mnkr. Försäljningen av bostadsbyggrätten på



Golfbanevägen bedöms ge en inkomst om 115,4 mnkr vilket ger ett positivt resultat på 1,1 mnkr.

Investeringsbudgeten redovisar ett överskott på 1,1 mnkr. I budgeten finns ett generellt påslag om totalt ca 13 mnkr för att möta oförutsedda kostnader. Det motsvarar ca 10 % av kostnaderna vilket bedöms tillräckligt i detta projekt.

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, en vattenanläggning, damm el dyl, innebär ökade kostnader. Samtidigt förnyas befintliga anläggningar vilket kan medföra besparingar då standarden ökar. Tekniska kontoret bedömer att drifts- och underhållskostnaderna ökar med 400 tkr per år.

Kommunens framtida driftskostnader omfattar även kapitalkostnader. Kapitalkostnaderna utgörs av räntekostnader samt avskrivningar. Anläggningarna skrivs av på 33 år. Den årliga avskrivningen för investeringarna i Mörby Centrum uppgår till 4,57 mnkr. Räntekostnaden beräknas också utifrån investeringarna med en ränta om 4% vilket innebär 6,03 mnkr i räntekostnad per år.

Driftskostnaden uppgår till 11 mnkr per år och belastar kommunens driftbudget från och med att anläggningarna aktiveras år 2020.

Kostnad per år	Mnkr
-ränta (-)	-6,03
-avskrivning (-)	-4,57
Kapitalkostnad	-10,6
Drift och underhåll	-0,4
Total driftskostnad	-11,0

Finansiering av årliga driftskostnader fr.o.m. år 2020 sker inom ramen för kommunens driftsbudget. En eventuell tidigare aktivering av anläggningar påverkar driftsbudgeten marginellt.

Kassaflödesanalys

Projektet Mörby Centrum genererar 2014 ett positivt kassaflöde om 98,8 mnkr genom att markförsäljningen ger kommunen en realisationsvinst vid tillträdet. För att dessa medel ska finansiera kommande års investeringar i projektet såsom kommunala anläggningar och markinlösen, bör medlen öronmärkas i kommunens finansplan. Fram tom 2017 är projektet finansierat. År 2018 planeras försäljning av bostadsbyggrätterna vid Golfbanevägen om ca 118,7 mnkr. Detta innebär att projektet kommer att vara fullt ut finansierat vid tidpunkten för färdigställandet.



Kassaflödesanalysen är upprättad i löpande priser. En placering av medlen på räntebärande bankkonto kommer även kunna generera en mindre ränteintäkt, vilket inte är medräknat i analysen.

Kassaflödesanalys (löpande priser (mnkr))

	tom 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ing. balans			98,8	84,5	44,9	9,5	95,1
Inkomster		108,1				118,7	2,2
Utgifter	-13,2	-9,3	-14,3	-39,6	-35,4	-33,1	-83,0
Utg. balans	-13,2	98,8	84,5	44,9	9,5	95,1	14,3

Bostäder Golfbanevägen

Detaljplanen för Mörby Centrum, D262, medger bostadsbyggrätter längs Golfbanevägen på totalt 13000 kvm BTA. En del av byggrätten ligger inom en fastighet som ägs av Diligentia och resterande del ligger på kommunens mark. Kommunen och Diligentia är överens om att 27% av byggrätten (ca 3500 kvm BTA) förläggs till Diligentias fastighet. Resterande del, 9500 kvm BTA, behålls av kommunen. Fördelningen motsvarar förhållandet mellan parternas ingående fastighetsytor.

Värdet av kommunens mark är bedömt till ca 105 mnkr (11 000 kr/kvm BTA) (2013 års prisnivå) och är en viktig inkomst för kommunen i projektet för att balansera kommunens utgifter. Kommunens byggrätt kan tidigast säljas då kraftledningen på andra sidan Golfbanevägen har raserats, preliminärt mitten av 2015. Dock bedömer kommunledningskontoret att kommunen bör avvakta med försäljning till 2018 på grund av de anläggningsarbeten som sker i anslutning till fastigheten, såsom torg och park. Kommunens andel av bostadsbyggrätterna kommer att säljas genom anbudsförfarande på den öppna marknaden. Det är dock viktigt i den fortsatta processen att kommunen och Diligentia samarbetar kring bostadsprojektet, t.ex. avseende gemensam parkeringslösning.

Då försäljningen av bostadsbyggrätten är en viktig del av finansieringen av kommunens anläggningar i centrum föreslår kommunledningskontoret att kommunstyrelsen redan i detta skede får ett uppdrag att försälja del av fastigheten Danderyd 3:162 genom ett anbudsförfarande på den öppna marknaden.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen men som ett eget ärende. Där kommer även eventuella avvikelser från budget att analyseras och kommenteras.

Kommunledningskontorets synpunkter

Utvecklingen av Mörby Centrum är ett angeläget projekt för kommunen. Handelsytorna och attraktiviteten kommer att öka samtidigt som de



allmänna ytorna får en rejäl modernisering och standardhöjning med en utvidgad park och två nya torgbildningar. Totalt pekar investeringsbudgeten på ett överskott om ca 1,1 mnkr med bostadsbyggrätten längs Golfbanevägen inräknad. Räknat i 2013 års värde redovisar exploateringsbudgeten ett positivt resultat på 17 mnkr. Kommunledningskontoret anser att projektet bör genomföras då ekonomin i projektet är i balans och att de övriga positiva effekterna av ett nytt kommuncentrum är stora.

Kommunledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att träffa avtal med Diligentia, Trafikverket, Storstockholms lokaltrafik AB och Stockholms läns landsting avseende utvecklingen av Mörby Centrum i enlighet med vad som anges i kommunledningskontorets tjänsteutlåtande.

Kommunledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av exploatering avseende Mörby Centrum omfattande investeringsutgifter om 159,9 mnkr samt ger kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med vad som anges i kommunledningskontorets tjänsteutlåtande.

Cecilia von Sydow
t.f. kommundirektör

David Grind
Exploateringschef

Bilagor:

1. Förslag till avtal med Diligentia Köpcentrum AB och Diligentia Bostäder AB
2. Förslag till avtal med Trafikverket och Diligentia Köpcentrum AB om Mörby centrum-planen
3. Förslag till avtal med Trafikverket och Diligentia Köpcentrum AB om Östra p-husplanen
4. Förslag till avtal med Storstockholms lokaltrafik AB, Stockholms läns landsting och Diligentia Köpcentrum AB om tunnelbanan
5. Förslag till avtal med Storstockholms lokaltrafik AB om busshållplatserna
6. Sammanställning av värdering m.m.

Exp: Tekniska nämnden, fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Diligentia, Trafikverket, Stockholms läns landsting, SL