



Lägesrapport och budgetprognos

Projekt Mörby centrum

Gunilla Stålfelt

Mats Falås

2023-05-24

Innehåll

1 Bakgrund.....	4
2 Aktuellt läge.....	6
3 Ekonomi och budget	8
3.1 Ursprunglig budget från 2013.....	8
3.2 Översiktlig tidplan och budgetprognos för perioden 2013–2027	9
3.3 Kvarstående arbeten efter 2027	13
Bilaga 1	0

1 Bakgrund

Nu gällande detaljplan för Mörby centrum (D 262) vann laga kraft 2012 och detaljplanen för det östra parkeringsgaraget (D 257) vann laga kraft 2011. Detaljplan D 262 medgav bland annat en utbyggnad av centrum norrut, där en bensinstation tidigare låg, ett nytt kontorshus vid södra torget, nya bostäder vid Golfbanevägen samt nya torgytor, se Illustration 1. Detaljplan D257 möjliggjorde uppförandet av ett parkeringshus öster om E18.

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.

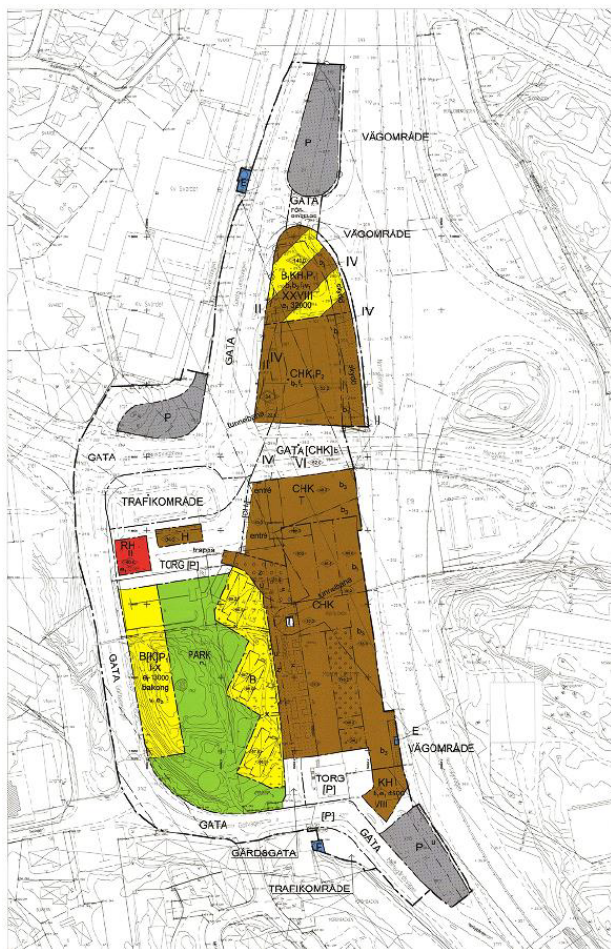


Illustration 1. Gällande detaljplan för Mörby centrum.

Sedan projektets start 2013 har i korthet följande hänt vad avser kommunens och Skandias ursprungliga planer, se även Illustration 2:

Kommunen

- Busstorget och cykelparkering vid norra torget samt parkeringen vid Svärdvägen var utförda 2017.
- Norrenergis fjärrvärmeledning har flyttats, för att möjliggöra uppförandet av bostadshusen utmed Golfbanevägen, i enlighet med det avtal som kommunen och Norrenergi träffade 2018.

- Kommunen sålde 2016 kommunens byggrätt för nya bostadshus utmed Golfbanevägen till JM AB, projektet ”Condor”.
- En ombyggnad av Golfbanevägen skedde under 2020–2021 för att anpassa gatan till JM:s projekt ”Condor”.
- Kommunen har 2022 överlåtit kommunala ledningar för vatten och avlopp i Golfvägen till Skandia.
- Upprustningen av södra torget och parken mellan Golfvägen och Golfbanevägen pågår fram till sommaren 2023.
- Programhandlingar har tagits fram för del av Mörbyleden och norra torget.

Skandia

- Det åtta våningar höga kontorshuset vid Södra torget har uppförts (2017).
- Parkeringsgaraget öster om E18 har uppförts (2018).
- Ombyggnaden av centrumanläggningens 1950-talsdel är färdigställd med bland annat nya lokaler för kommunens förvaltning och nya fasader utmed E18 (2021).
- Skandia har sålt mark till JM AB för uppförande av det bostadshus utmed Golfbanevägen som ligger intill norra torget, projektet ”Albatross” (2021).
- Det äldre parkeringsdäcket och före detta posthuset har rivits (2021).
- Nytt lastintag via parkeringsgaraget har anlagts (2022).
- Ombyggnad av Golfvägen pågår (2022-).
- Ombyggnad av fasader och nytt fläktrum, samt rivning av den panncentralen pågår (2022-).
- Arbete med bygglov för den västra utbyggnaden pågår (2022-).

Den tidplan som angavs i det avtal som kommunen och Skandia träffade 2013, omfattade perioden 2013–2019. Tidplanen har successivt förskjutits, framför allt på grund av att Skandia valt att senarelägga delar av den utbyggnad som från början planerades. Även utbyggnadsordningen mellan olika delar har ändrats.

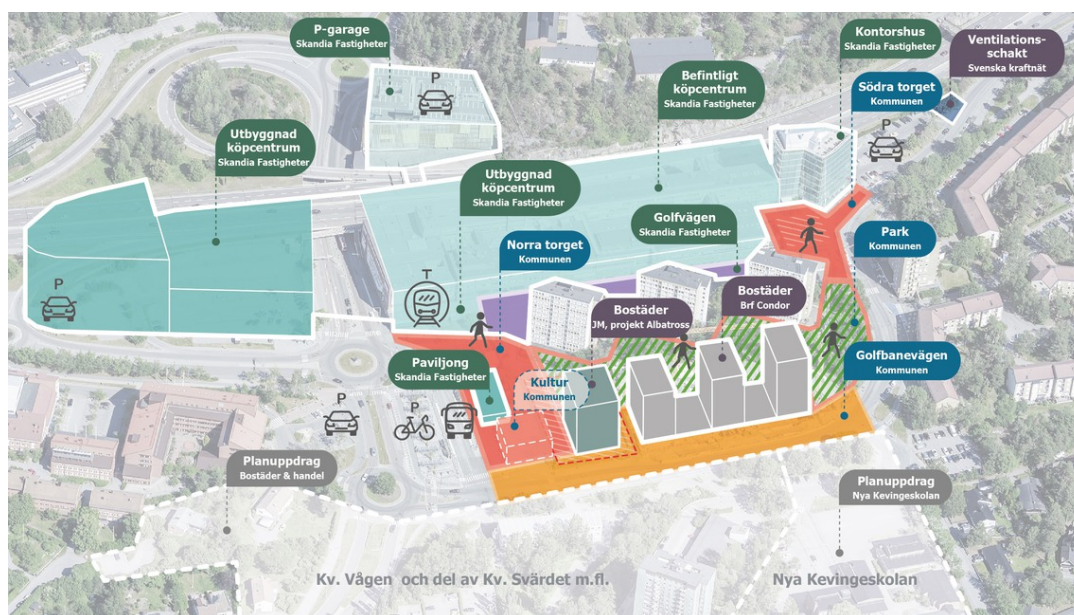


Illustration 2. Översikt över planerad utbyggnad inom centrumområdet från 2021. Källa: Danderyds kommun.

2 Aktuellt läge

Skandia har under våren 2022 beslutat att genomföra den tillbyggnad av centrumbyggnaden som ska ske intill norra torget. En upprustning av 1970-talsdelen pågår, se Illustration 3. Det är ännu oklart när utbyggnaden av centrumanläggningens norra del, där en bensinstation tidigare låg, ska påbörjas.

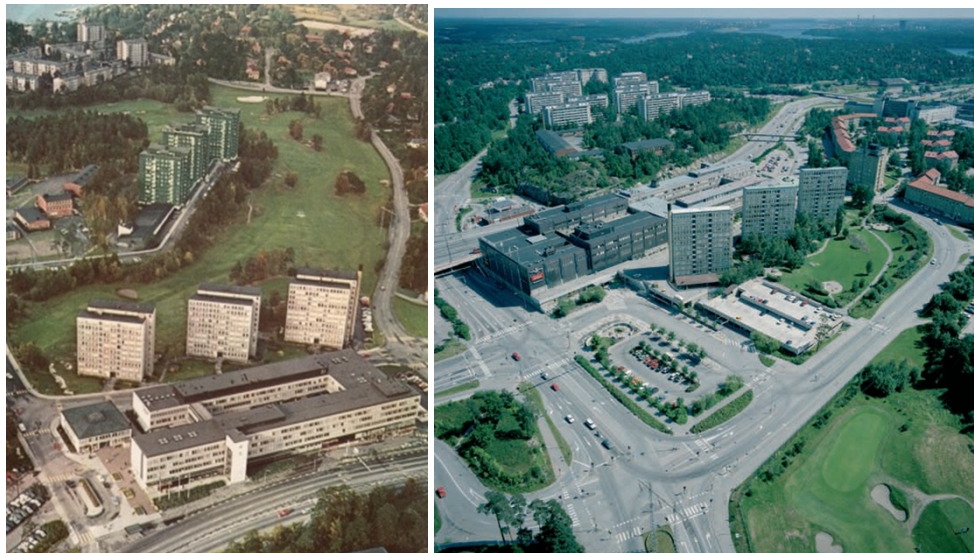


Illustration 3. Den äldre delen av centrumanläggningen öppnar 1961, denna del kallas "50-talsdelen", och tunnelbanestationen med en utbyggd centrumanläggning invigs 1978, denna del kallas "70-talsdelen".

Innan kommunen kan färdigställa norra torget behöver Skandia ha kommit längre med sin tillbyggnad av centrumanläggningen inklusive den trappa som Skandia ska anlägga mellan torget och Golfvägen.

Kommunens arbeten på Mörbyleden behöver samordnas med den ombyggnad som Skandia gör av centrumanläggningen, bland annat med en ny entré mot Mörbyleden.

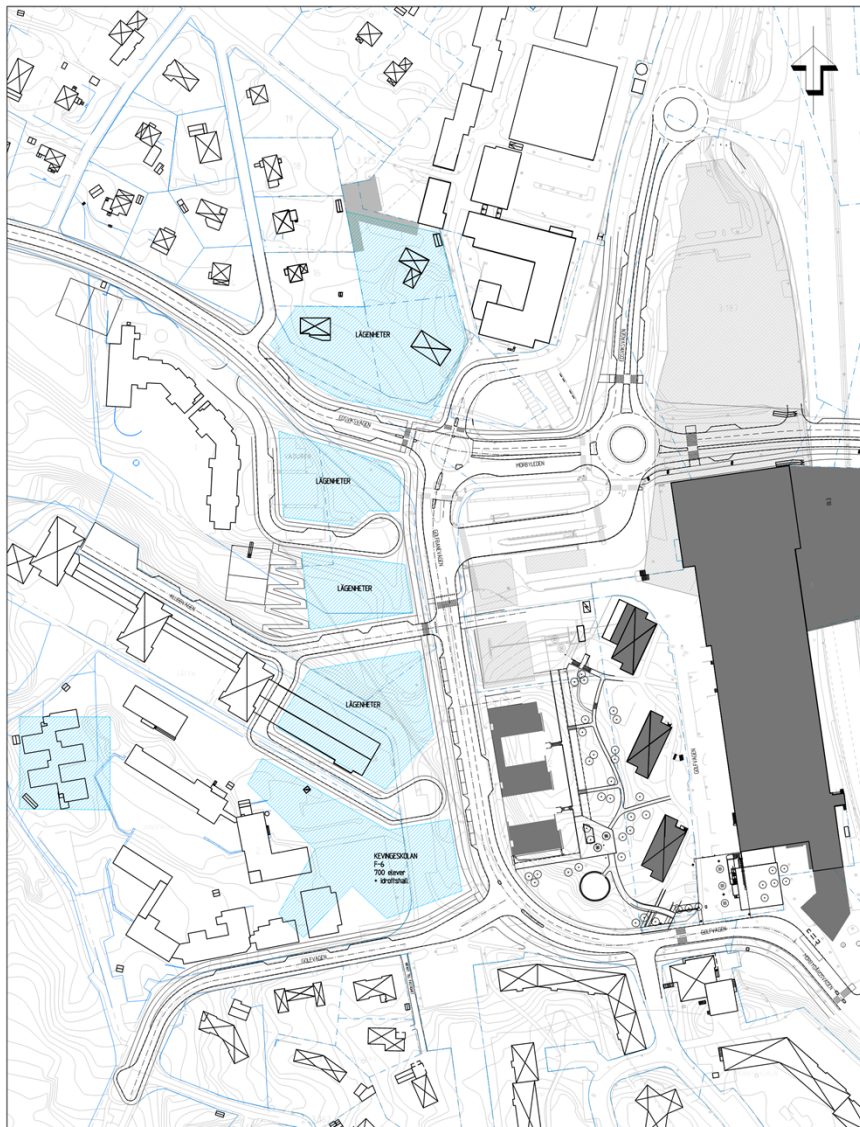
Skandia har inga planer på att genomföra överbyggnaden av centrumanläggningen över Mörbyleden. Detsamma gäller planerad gångbro över E18, mellan det nya parkeringshuset och centrumanläggningen.

Arbete pågår för att ta fram ett förslag som ger en förbättrad trafiksäkerhet och yttre miljö kring befintlig busshållplats på E18 intill centrumanläggningen. Genomförandet kräver samordning mellan kommunen, Trafikförvaltningen, Skandia och Trafikverket.

Gällande detaljplan medger uppförande av två byggnader på torget. Den ena byggnaden, är det så kallade "Kulturhuset". Byggnaden var tänkt att bland annat inrymma biblioteket, men den verksamheten inryms numera i centrumanläggningen, i anslutning till kommunens övriga lokaler. Kommunen har i dagsläget inga planer på att uppföra "Kulturhuset". Den andra byggnaden, är den så kallade "Paviljongen", en byggnad för handelsändamål som även kan fungera som servicebyggnad för resenärer. Enligt gällande avtal ska Skandia förvärva byggrätten för "Paviljongen", men det har ännu inte skett. Skandia planerar att uppföra byggnaden när västra utbyggnaden börjar bli klar.

Projektet Mörby centrum behöver avgränsas gentemot de planer som finns för utbyggnad på de intilliggande områdena inom kvarteren Vågen och Svärdet samt för Kevingskolan, se Illustration 4. Höjdsättningen och gatusektionen av de intilliggande gatorna behöver fastställas och gestaltningen av gaturummet behöver samordnas vad avser belysning, parkering, dagvattenhantering och grönstruktur.

Kommunstyrelsen har givit tekniska kontoret i uppdrag att senast den 19 juni 2023 återkomma med förslag till inriktning på hur tidigare uppdrag avseende kvarteren Vågen och Svärdet samt Kevingskolan kan ersättas med nya uppdrag för samma områden.



 TYRÉNS

ARBETSMATERIAL
STRUKTURPLAN - GRANSKNINGSHANDLING 2021-03-26
TYRÉNS/EWL SKALA 1:800 (A1)

Illustration 4. Under 2021 togs en strukturskiss fram. Syftet med den var att redovisa en ny gatu- och kvartersstruktur för området kring Mörby centrum. Källa: Tyréns AB och Danderyds kommun.

3 Ekonomi och budget

3.1 Ursprunglig budget från 2013

När kommunfullmäktige godkände projektets investeringsbudget 2013 bedömdes investeringskostnaderna för utbyggnad av allmän platsmark (gator, park- och torgytor) till 136,7 mnkr (2013 års prisnivå). Byggtiden bedömdes till sex år. I löpande prisnivå beräknades investeringskostnaden till 159,9 mnkr, se Tabell 1. Detta gjordes genom uppräkningsindex om 4 % för en bedömd utbyggnadstid till och med 2019. Kostnaden för planerade arbeten på kommunens ledningsnät för vatten och avlopp ingick inte i denna budget.

Eftersom det fanns risk för oförutsedda förhållanden och därmed ökade kostnader gjordes ett påslag för oförutsett om ca 10 % av projektbudgeten. Den största osäkerhetsfaktorn i projektet var att tidplanen skulle förskjutas. En annan risk var också att Skandias färdigställande skulle dröja så att kommunen inte skulle kunna starta sina arbeten.

Kommunens kostnad för inlösen av allmän platsmark bedömdes uppgå till ca 68 mnkr. Försäljningsinkomsterna om ca 112,6 mnkr avsåg de byggrätter som kommunen skulle överlåta till Skandia (dåvarande Diligentia).

Projektet bedömdes ge ett underskott om 114,3 mnkr, se Tabell 1. Försäljningen av bostadsbyggrätterna utmed Golfbanevägen (Brf Condor) bedömdes ge en inkomst om 115,4 mnkr. Sammantaget redovisades därmed ett positivt resultat på 1,1 mnkr. Den sammanställning av projektets budget som presenterades 2013 framgår av Tabell 1.

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 (exkl. försäljning)			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

Tabell 1. Budget tillhörande kommunfullmäktiges beslut 2013.

3.2 Översiktlig tidplan och budgetprognos för perioden 2013–2027

3.2.1 Förnyelse och upprustning av allmän platsmark

Upparbetade kostnader för förnyelse och upprustning av allmän platsmark till och med 2022 uppgår till ca 63 mnkr. Kostnaderna avser framför allt busstorget inklusive parkeringen vid Svärdvägen, den ombyggnad som hittills skett av Golfbanevägen, den upprustning av södra torget och parken som hittills skett samt programarbete inför planerad upprustning av norra torget och del av Mörbyleden.

Kommunens kostnader för fortsatt förnyelse och upprustning av allmän platsmark beräknas uppgå till ca 83 mnkr under perioden 2023–2027, se Tabell 2. En beskrivning av de olika delprojekten med kommentarer finns i Bilaga 1. De upparbetade kostnaderna tillsammans med budgetprognoser för perioden 2023–2027 uppgår till ca 146 mnkr.

Under perioden 2023–2027, planerar kommunen de åtgärder som redovisas nedan, se Illustration 5 och Bilaga 1.

- Färdigställande av pågående entreprenad avseende södra torget och parken.
- Upprustning och förnyelse av norra torget inklusive parkens norra del.
- Ombyggnad och upprustning av Mörbyleden för att underlätta för pågående trafikströmmar (buss-, bil-, gång- och cykel) och för att skapa en tryggare och vackrare gatumiljö.
- Ombyggnad av Golfbanevägen för anpassning till JM:s projekt ”Albatross”.
- Ny trappa mellan Mörbyleden och motorvägen samt iordningställande av gångstråk utmed motorvägen öster om centrumanläggningen.
- Iordningställande av allmänna gångstråk (x-områden) mellan Golfvägen och parken.
- Iordningställande av södra parkeringen och intilliggande grönområden.
- Ombyggnad av det kommunala ledningsnätet för dricks-, dag- och avloppsvatten i del av Mörbyleden.

Objekt	Delprojektnamn	Budget	Upparbetat	Budget	Prognos	Prognos	Budget	Budget	Budget	Budget	Upparbetat + Prognos (maj 2023) + Budget 2024-2027
		KF 2013	221231	2023	2023 (mars 2023)	2023 (maj 2023)	2024	2025	2026	2027	
89501	Busstorget och parkering Svärdvägen		19 200								19 200
89502	Golfbanevägen del 1		10 366								10 366
89503	Parken & Södra torget		24 194		8 641	9 124					33 318
89504	Norra torget		1 308		1 800	1 800	5 000	15 000	12 080	3 000	38 188
89505	Golfbanevägen del 2		53				500	1 000	987		2 540
89506	Mörbyleden		1 546		1 800	1 800	4 000	8 000	5 402		20 748
89507	Södra parkeringen		28		1 000		100	1 800	2 050		3 978
89508	Gamla Landsvägen (framtida)										0
89509	Centrala Golfvägen						1 000	4 000	1 991		6 991
89510	Gångbana längs E18				1 000	500	2 000	1 620			4 120
89511	Västra Golfbanevägen (framtida)										0
	Övrigt upparbetat		6 416								6 416
	Övrigt risk				6 759						0
Summa		159 900	63 111	58 110	21 000	13 224	12 600	31 420	22 510	3 000	145 865

Överskott jämfört KF-budget 2013

14 035

Tabell 2. Budgetprognos för kommunens kostnader (tkr) för förnyelse och upprustning av allmän platsmark runt Mörby centrum fördelat på delprojekt. Av tabellen framgår ett överskott om 14 035 tkr vid genomförande av föreslagna åtgärder jämfört med budget från 2013.

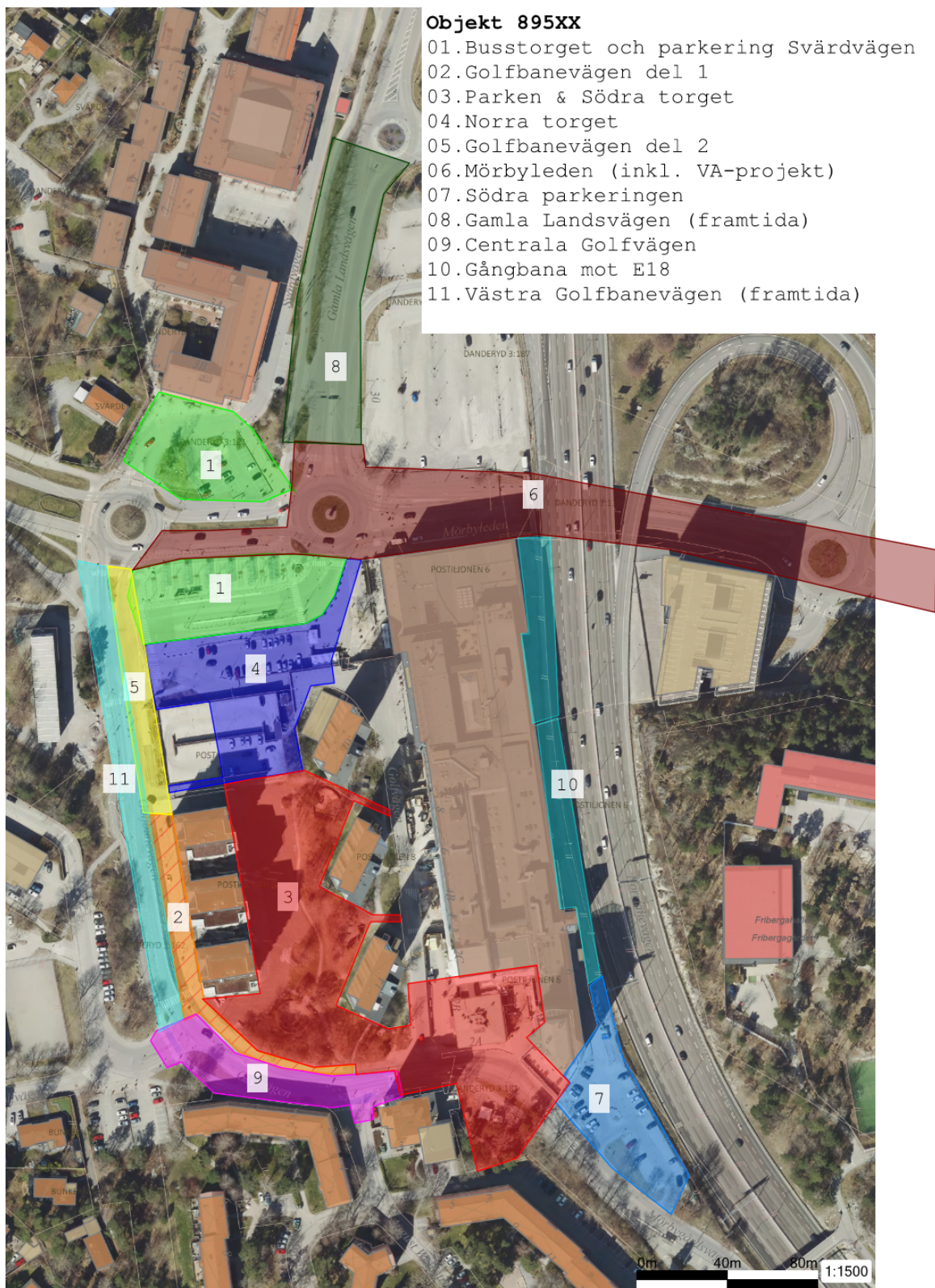


Illustration 5. Utbyggnad av allmän platsmark. Källa: Danderyds kommun. För beskrivning av respektive delprojekt, se Bilaga 1 – Beskrivning av delprojekt

För kartbild över delprojekten, se Illustration 5 i lägesrapporten.

3.2.2 Förnyelse och upprustning av anläggningar för vatten och avlopp

Inspektion av befintliga dagvattenledningar har visat att de i vissa delsträckor är i dåligt skick. För att möta krav på kommande dagvattenhantering och därmed minska risken för översvämning behöver dagvattennätet dimensioneras upp. Den förnyelse av det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp som behöver ske beräknas uppgå till ca 60 mkr under perioden 2023–2027, se Tabell 3. Denna budget hanteras inte inom ramen för projektet för Mörby centrum. Bokföringsmässigt redovisas denna budget som ett separat projekt (projektnummer 8466). Kostnaden är uppräknad tre år med 4 % per år 2023–2026.

Budget	Projekt	Kalkyldel	Prognos (maj 2023)
VA	8466	Mörbyleden	59 862

Tabell 3. Budgetprognos för kommunens kostnader för förnyelse och upprustning av det kommunala ledningsnätet under perioden 2023–2027.

3.2.3 Markinlösen och försäljning av mark

Hittills har kommunägd mark överlåtits till Skandia Köpcentrum AB, som erlagt totalt 113,7 mnkr. Enligt gällande avtal ska Skandia även förvärva den byggrätt som finns på norra torget, den så kallade ”Paviljongen”. Skandia planerar att uppföra byggnaden när västra utbyggnaden börjar bli klar. Kommunen har erhållit intäkter om 220,2 mkr från JM AB, för de byggrätter utmed Golfbanevägen, som nu utgör bostadsrättsföreningen Condor.

Kommunen har erlagt 53,7 mnkr till Skandia för inlösen av allmän platsmark. Ytterligare 14 mnkr (indexuppräkning tillkommer), ska erläggas när tillträde kan ske till den allmän platsmark som återstår för kommunen att lösa in.

Sammantaget bedöms inlösen av allmän platsmark och försäljning av byggrätter ge ett positivt resultat om ca 263 mnkr jämfört med ursprunglig budget från 2013, då prognosen var ett positivt resultat om 161 mnkr, se Tabell 3. Anledningen till det positiva nettoutfallet om 100 mnkr är i huvudsak att försäljningen av byggrätterna utmed Golfbanevägen gav drygt 100 mnkr mer i intäkter. Bokföringsmässigt har intäkter och kostnader rörande markförsäljning och marklösen inte redovisats i projektets investeringsbudget.

	Bokfört 221231	Prognos 230503	Budget KF 2013	Prognos utfall 2023	Budget 2024
Markinlösen av allmän platsmark	53 682	71 683	68 000	100	17 901
Försäljning av byggrätter till Skandia	-112 744	-112 744	-112 600		
Exploateringsbidrag från Skandia	-1 000	-1 000	-1 000		
Försäljning av byggrätt på norra torget till Skandia		-3 000			-3 000
Försäljning av byggrätter på till JM (Condor)	-220 200	-220 200	-115 400		
Projektledning	1 328	2 428		600	500
Summa	-278 934	-262 833	-161 000	700	15 401

Tabell 4. Budgetprognos för kommunens kostnader för inlösen och försäljning av mark i enlighet med gällande avtal.

3.3 Kvarstående arbeten efter 2027

När den ursprungliga budgeten godkändes 2013 hade detaljplanen för Mörby centrum vunnit laga kraft. Det fanns då en del kalkyler från 2009–2010 som underlag. För att säkerställa och höja noggrannhetsgraden på vissa kalkyldelar gav Tekniska kontoret WSP i uppdrag att utföra en förprojektering på torg- och parkdelarna i centrum. Motsvarande förprojektering verkar inte ha skett av det intilliggande gatunätet.

Under de år som gått har det tillkommit planer på utbyggnad på de intilliggande områdena väster om Mörby centrum, inom kvarteren Vågen och Svärdet samt för Kevingskolan. Trafiksituationen ser också annorlunda ut.

Utformning, gestaltning och höjdsättning av Golfbanevägens resterande del, Mörbygårdsvägen och Golfvägen behöver anpassas till den utbyggnad som planeras, de trafikströmmar som ska hanteras och det behov av omläggning av ledningsnätet som finns. Det kommer att krävas en ombyggnad, men budgetmässigt föreslås det ske utanför den budget som tillhör projektet Mörby centrum.

Gamla landsvägen har under de år som gått funnits med som en kostnadspost i projektets budget, men bedömningen är att Skandias framtida utbyggnad norrut av centrumanläggningen kan ske utan omfattande ombyggnad av Gamla landsvägen.

När den utbyggnad och förnyelse som planeras ske till och med 2025–2027 utförts, görs bedömningen att de genomförandeåtgärder som kommunen ska svara för enligt gällande avtal med Skandia är utförda. Skandia gör i nuläget samma bedömning.

Delprojekt Norra torget (objekt 89504)

Delprojektet omfattar Norra torget med anslutning mot torget samt kopplingar mellan köpcentrumets tillbyggnad, bussterminal, parken och exploateringsområdet väster om Golfbanevägen. Innan färdigställandet av norra torget kan påbörjas behöver Skandia riva den äldre panncentralen med mera samt anlägga den nya trappan för passage till Golfvägen. Vidare behöver Skandia och kommunen samordna övrig byggnation på och i anslutning till torget (västra utbyggnaden och den s k Paviljongen). Samordning behöver också ske med JMs projekt Albatross.

Bedömningen är att det inte blir aktuellt med byggstart för Norra torget förrän tidigast 2024 med tyngdpunkt 2025–2026. Prognosticerad kostnad om 38 188 tkr. Kostnaden är uppräknad under tre år med 4 % per år 2023–2026.

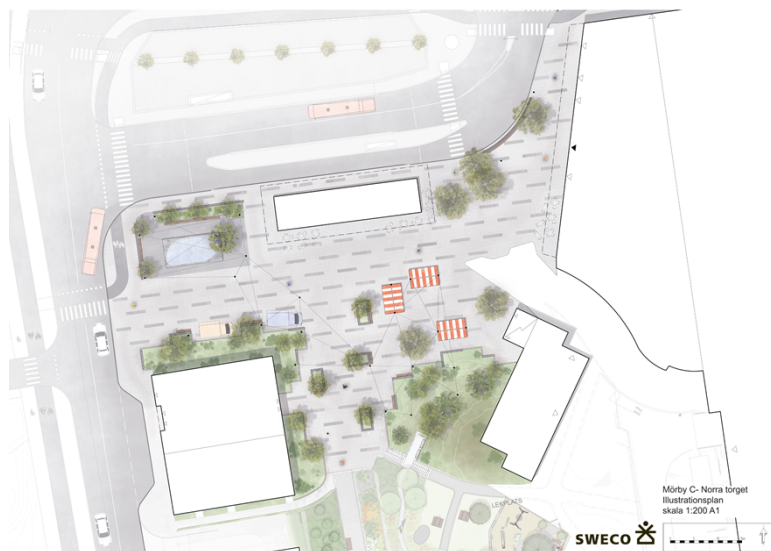


Illustration 2. Norra torget. Källa: Sweco AB.

Delprojekt Golfbanevägen del 2 (objekt 89505)

Byggnation av gångstråk väster om bussterminalen och JMs projekt Albatross. Delprojektet genomförs tillsammans med entreprenaden för Norra torget. Prognosticerad kostnad om 2 540 tkr. Kostnaden är uppräknad under tre år med 4 % per år 2023–2026.

Delprojekt Mörbyleden (objekt 89506)

Ombyggnad av Mörbyleden; anpassning av körfält, övergångsställen, dagvattenhantering, trädplantering, gång- och cykelbana, mittrefug, avstigningsytor, belysning, anpassning till ny entré mm. Samordning behöver ske med den förnyelse av det kommunala va-nätet som behöver utföras, se under rubriken ”3.2.2 Förnyelse och upprustning av anläggningar för vatten och avlopp”. Prognosticerad kostnad om 20 748 tkr. Kostnaden är uppräknad under tre år med 4 % per år 2023–2026.



Illustration 3. Källa: Sweco AB.

Delprojekt Södra parkeringen (objekt 89507)

Upprustning av Södra parkeringen. Prognosticerad kostnad om 3 978 tkr. Kostnaden är uppräknad under tre år med 4 % per år 2023–2026.

Delprojekt Gamla Landsvägen (objekt 89508)

Upprustning av gatusektion i samband med byggnation av Skandias bygggrätt vid den nuvarande markparkeringen. Delprojektet föreslås utgå från projektet Mörby centrum. VA-ledningsstråket i gatan bedöms inte behöva dimensioneras upp.

Delprojekt Centrala Golfvägen (objekt 89509)

Upprustning av gatusektion med vägbana, kantstensparkering, trädplantering och GC-väg. Prognosticerad kostnad om 6 991 tkr. Kostnaden är uppräknad under tre år med 4 % per år 2023–2026.

Delprojekt Gångbana längs E18 (objekt 89510)

Ombyggnad av stråket mellan motorvägen och centrumbyggnaden. Syftet är att uppnå en trivsammare och trafiksäkrare miljö för de bussresenärer som stiger av intill motorvägen. Genomförandet kräver att det finns en lösning som kommunen, Skandia, Trafikverket och Trafikförvaltningen accepterar. Prognosticerad kostnad om 4 120 tkr. Kostnaden är uppräknad med 4 % per år i ett år från 2023–2024.

Delprojekt Västra Golfbanevägen (objekt 89511)

Anpassning av gatan för kommande exploateringar. Arbetet kan först påbörjas när exploateringens omfattning är fastställd. Det finns även planer på omfattande omläggning av ledningar och anläggningar för vatten och avlopp inom området och dessa arbeten behöver samordnas för att undvika att gatan byggs om vid flera tillfällen. VA-arbetets omfattning påverkas även av exploateringens utformning. Delprojektet genomförs med fördel i samband med exploateringen.

