



Handläggare: Per-Bruno Wisth
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 10
perbruno.wisth@gfk.stockholm.se

2001-05-15

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ramavtal för f.d. Långbro sjukhusområde mellan staden och JM AB.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner ramavtal för f.d. Långbro sjukhusområde med JM AB och uppdrar åt Gatu- och fastighetskontoret att vidta erforderliga åtgärder för avtalets genomförande samt bemyndigar kontoret att teckna exploateringsavtal i överensstämmelse med avtalet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslag till investeringsutgifter/-inkomster för utbyggnad av f.d. Långbro sjukhusområde enligt detta utlåtande.
3. Gatu- och fastighetsnämnden ger gatu- och fastighetsdirektören i uppdrag att besluta om upphandling av tjänster och entreprenader även för belopp över 5 Mkr inom ramen för investeringsutgifter enligt detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

JM avser bygga ca 700 lgh i f.d. Långbro sjukhusområde. Ett intentionsavtal mellan staden och JM rörande exploateringen redovisades i gatu- och fastighetsnämnden 1999-06-15, varefter ett detaljplaneförslag (S-Dp 95009) redovisades i nämnden 2000-06-13.

Ett förslag till ramavtal, som preciserar intentionsavtalet, har upprättats av parterna. Detta anger att JM svarar för områdets exploatering, upprustning av park och befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, förvärvar stadens fastighet Långbro Sjukhus 4 för ca 7 Mkr, bidrar med 1.5 Mkr till en lekplats och 2.0 Mkr till en bollplan samt 5.75 Mkr till Vantörs- och Mickelsbergsvägens upprustning. Stadens investering bedöms bli 19 Mkr och gäller främst Vantörs- och Mickelsbergsvägens upprustning och ombyggnad.

UTLÅTANDE

Bakgrund

JM Byggnads AB (nedan kallt JM) har förvärvat merparten av Långbro sjukhusområde för att bygga bostäder och har därför initierat ett planarbete.

Ett program för ny detaljplan för området redovisades i gatu- och fastighetsnämnden 1999-06-15 tillsammans med ett förslag till intentionsavtal mellan staden och JM. Avtalet gav riktlinjer och fördelade ansvar samt gav underlag till åtföljande ramavtal och exploateringsavtal.

Ett detaljplaneförslag (S-Dp 95009) för området redovisades i gatu- och fastighetsnämnden 2000-06-13.

Ett förslag till ramavtal (bilaga 1) mellan staden och JM har sedan upprättats utifrån intentionsavtalet och detaljplaneförslaget (S-Dp 95009). Avsikten har varit att ramavtalet skall vara så detaljerat att kommande exploateringsavtal, med vissa kompletteringar, i stort skall bli likalydande. Avtalet är påtecknat av JM.

En första detaljplan tas nu fram för området mellan Vantörsvägen och den centrala parken, från Mickelsbergsvägen fram till badanläggningen. Detaljplanen avses ställas ut i höst. Ytterligare två detaljplaner för återstoden av området beräknas därefter successivt tas fram. Till varje detaljplan avser staden att med JM upprätta ett separat exploateringsavtal, som utifrån ramavtalet preciserar kostnads- och ansvarsfördelningen.

Intentionsavtal

Intentionsavtalet som tecknades mellan staden och JM innebär i korthet:

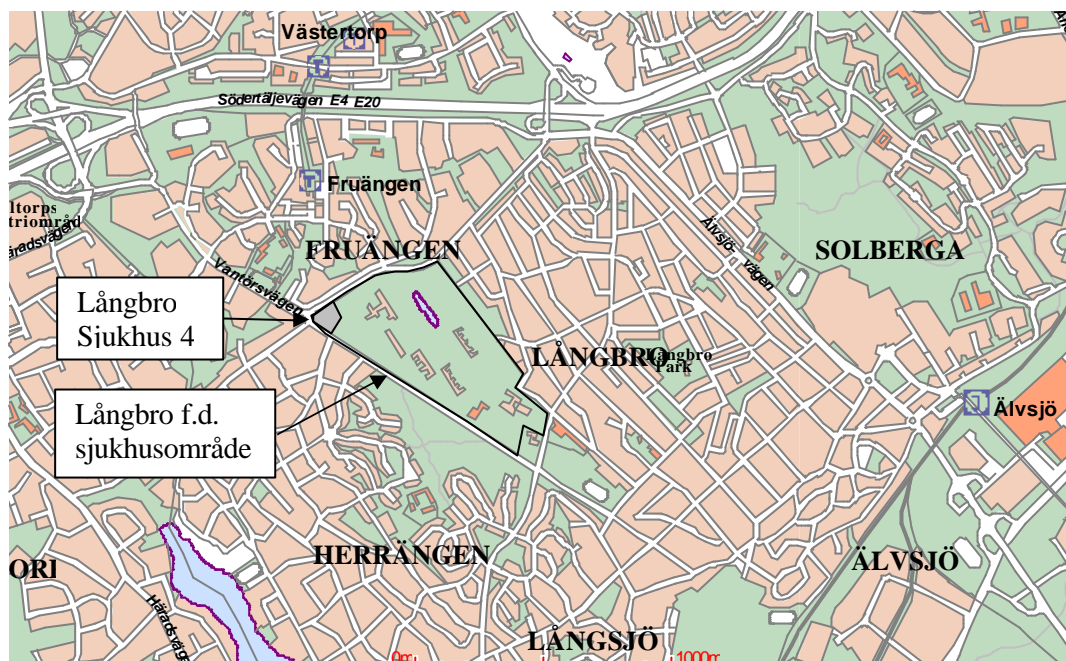
- JM svarar för exploateringen av Långbro Park med ingående kostnader.
- JM upprustar sjukhusparken och sköter den under ett antal år.
- JM behåller och rustar befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader.
- JM åtar sig del av kostnaderna för Vantörs- och Mickelsbergsvägen.
- JM erbjuder förvärva stadens obebyggda fastighet Långbro Sjukhus 4.

Ramavtal

Ramavtalets utgångspunkt är det tidigare tecknade intentionsavtalet samt detaljplaneförslaget (S-Dp 95009).

Ramavtalet ger riktlinjer och fördelar ansvar mellan staden och JM samt blir utgångspunkt för åtföljande exploateringsavtal, som skall träffas mellan parterna, innan detaljplan antagits. Avsikten har varit att göra ramavtalet så detaljerat att åtföljande exploateringsavtal, med vissa kompletteringar, i stort skall bli likalydande

Generellt svarar JM för hela exploateringen av det f.d. sjukhusområdet med samordning av alla byggnadsarbeten samt för de kostnader som hänförs till detta. JM uppför ca 700 nya lägenheter och behåller och rustar de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. JM överlämnar allmän platsmark, dvs gator och parker mm efter färdigställande samt sköter parken i tre år.



Staden överlåter till JM den del av fastigheten Långbro Sjukhus 4 som skall utgöra bostadskvarter. Prisnivån är marknadsmässig men reducerad med ett belopp relaterat till de kostnader som belastar JM utanför exploateringsområdet inklusive JM:s driftskostnader för parken. Köpeskillingen föreslås efter reduktion bli 2600 kr per kvm BTA lägenhetsyta, vilket skulle ge ca 7 Mkr enligt aktuellt planförslag. Expertrådet har godkänt värderingen.

Inom kvartersmark svarar JM för all projektering, anläggning och drift.

Inom allmän platsmark svarar staden för projektering av gator och park. JM svarar för alla anläggningsarbeten inklusive upprustning av parken och spegeldammen samt skötsel av parken fram till 2005-12-31, dock minst tre år efter färdigställande. Staden skall upprätta en skötselplan för parken. Staden och JM upprättar gemensamt ett gestaltungsprogram för området.

Enligt avtalet skall på parkmark synlig del av befintligt kulvertsystem rivras medan dolda delar skall undersökas vidare.

JM lämnar ett bidrag på 1.5 Mkr (halva bedömda totalkostnaden) till en äventyrslekplats, som får ett större upptagningsområde än Långbro Park.

Utbyggnaden av f.d. Långbro sjukhusområde medför att omgivande gatusystem behöver åtgärdas med bl.a. nya utfarter till Mickelsbergsvägen och Vantörsvägen. Oavsett exploateringen behöver standarden höjas på Vantörsvägen och belysningen förbättras på de båda vägarna. Enligt ramavtalet skall JM bidra med 2.0 Mkr till Mickelsbergsvägen och med 3.75 Mkr till Vantörsvägen upprustning och ombyggnad (ca halva entreprenadsumman, exkl. gatubelysning).

S

Vid badanläggningen finns en gräsyta som använts vid bollspel m.m. Om en bollplan inte kan inrymmas här efter utbyggnaden åtar sig JM att bidra med 2 Mkr till upprustning av "Långbro bollplan" med anslutande gräsytor.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens åtaganden gäller främst upprustning och ombyggnad av Vantörs- och Mickelsbergsvägen, samt ev. tilläggsåtgärder rörande Västerängs- och Johan Skyttes väg, till en beräknad kostnad om ca 14 Mkr (exklusive JM:s bidrag) samt anläggande av en äventyrslekplats om ca 1.5 Mkr (exklusive JM:s bidrag). Därtill kommer projektering av parken, lekplatsen och bollplanen samt ev. åtgärder inom parken, totalt ca 3.5 Mkr. Kostnaderna blir således ca 19 Mkr och intäkterna ca 7 Mkr. Därtill kommer en framtida årlig driftskostnad av parken om ca 0.8 Mkr efter JM:s överlämnande.

Kontorets synpunkter

Kontoret anser att förslaget till ramavtal innebär en rimlig kostnads- och ansvarsfördelning mellan staden och JM samt att avtalet ger en bra styrning av kommande exploateringsavtal. Ramavtalet ger samtidigt förutsättningar för att en god yttre miljö skapas med ett tillvaratagande av parkens kvalitéer. Kontoret föreslår att nämnden godkänner ramavtalet samt bemyndigar kontoret att teckna exploateringsavtal i överensstämmelse med detta.

Slut