



Kontaktperson

Claes-Henrik Niklasson

Ytterstad

Telefon: 08-508 276 68

claes-henrik.niklasson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-03-30

Exploateringsavtal med NVB-bolaget rörande del av fastigheten Beckomberga 1:2, etapp 1 i Beckomberga

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner exploateringsavtalet med NVB-bolaget rörande del av Beckomberga 1:2 i Beckomberga.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra köpet av "Stallet" och "Pannhuset" med tillhörande markområde för att ingå i skolfastigheten Fornvården 1.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

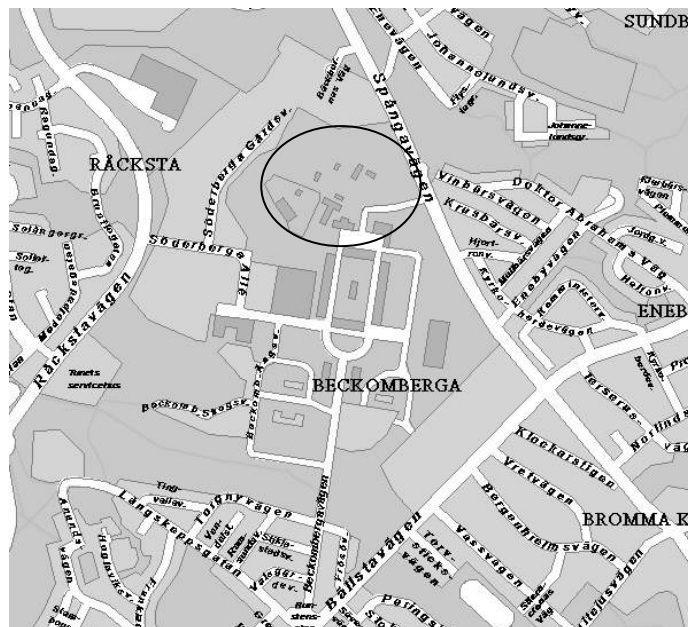
Sammanfattning

Denna deletapp av Beckombergaprojektet innebär att ca 160 lägenheter inklusive ombyggda bostadshus tillskapas på f.d. sjukhusmark. Skolan utökas till att inrymma cirka 450 elever och cirka 80 förskolebarn. Detaljplanen följer intentionerna i den detaljplan som redovisades för nämnden den 1 september 2005. NVB-bolaget (NCC AB, Veidekke AB och Besqab AB) är byggherre och är ägare till marken genom dotterbolag. Detaljplanen ställs ut 2 mars till 30 mars 2006 och skall enligt planerna tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden under april 2006, varför exploateringsavtal skall tecknas före antagande. Exploateringsavtalet innebär att exploatören utför och bekostar de flesta anläggningarna inom planområdet förutom inom skolfastigheten Fornvården 1 och det området som skall tillföras skolfastigheten. Staden förvärvar två byggnader med tillhörande mark av NVB-bolaget, som Bromma stadsdelsnämnd hemställt att marknämnden förvärvar för att införliva i nuvarande skolfastighet.

Bilaga 1: Exploateringsavtal för del av Beckomberga 1:2, etapp 1

Bilaga 2: Bromma stadsdelsnämnds hemställan om förvärv av byggnader och tomtmark för införlivande i skolfastighet Fornvården 1

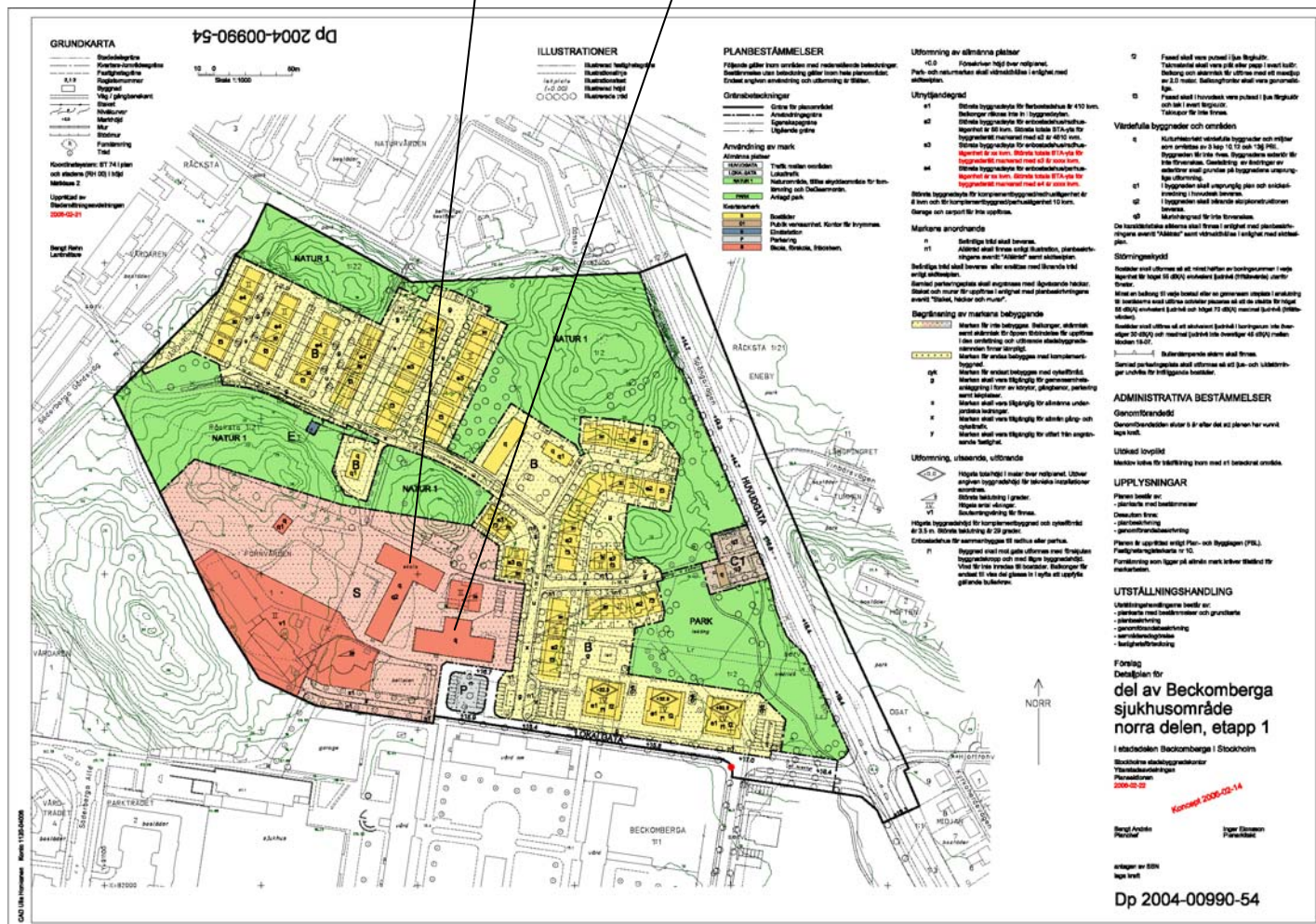
Översiktskarta



”Stallet”

”Pannhuset”

Detaljplanekarta



Utlåtande

Bakgrund

Avvecklingen av Beckomberga sjukhus beslutades av Stockholms läns landsting år 1995. Landstingets bolag LOCUM AB begärde år 1998 detaljplanläggning med syfte att dels kunna bygga bostäder, dels få en ändrad användning av vårdbyggnaderna. Programmet redovisades för gatu- och fastighetsnämnden den 6 november 2001.

NCC AB, Veidekke AB och Besqab AB, nedan kallad NVB-bolaget, köpte mark och byggnader inom Beckomberga sjukhusfastighet förutom den centrala delen av landstinget, våren 2002. En strukturplan togs fram hösten 2002 och våren 2003 i samråd mellan byggherrarna, LOCUM och berörda förvaltningar. Strukturplanen visar en måttfull och anpassad nybebyggelse med drygt 800 lägenheter i form av mindre punkthus i fyra och fem våningar, stadsvillor i tre våningar och radhus i två våningar. Bolagens fastighet Beckomberga 1:2 har indelats i tre planområden som ligger i norr, öster respektive söder om landstingets centrala fastighet.

Detta exploateringsavtal gäller det norra delområdet. I detta norra planområde ingår även skolfastigheten Fornvården 1. Detaljplanen för området redovisades för marknämnden den 1 september 2005. Totalt inryms ca 160 lägenheter inklusive ombyggda bostadshus. Skoltomten, Fornvården 1, utökas till att även omfatta de s.k. "Pannhuset" och "Stallet" med intilliggande mark som tillhör NVB-bolaget.

Bromma stadsdelsnämnd beslutade den 16 juni 2005 att till marknämnden hemställa om förvärv av de båda byggnaderna "Stallet" och "Pannhuset" med tillhörande tomtmark för att införliva dem i nuvarande skolfastighet Fornvården 1.

Kontoret har under planarbetet förhandlat med markägaren NVB-bolaget om ett exploateringsavtal till grund för detaljplanen.

NVB-bolaget står för planens exploateringskostnader och kommer att överlämna lokalgatan och park/naturmark till staden. Stadens skoltomt inom exploateringsområdet medför att en mindre del av kostnaden för lokalgatan faller på staden. I exploateringsavtalet regleras förutom smärre markbyten även markförvärvet av skolmark, som Bromma stadsdelsnämnd enligt ovan önskar att staden förvärvar för att ingå i nuvarande skoltomt. Kontoret har tillsammans med SISAB förhandlat med NVB-bolaget om förvärv av två byggnader med tillhörande mark för att ingå i skolfastigheten Fornvården 1. Efter stadens förvärv säljs byggnaderna till SISAB och marken införlivas i tomträtträtten Fornvården 1.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet omfattar den norra delen av Beckomberga 1:2, förutom skoltomten Fornvården 1, norr om den centrala delen av f.d. Beckomberga sjukhus. De flesta punkterna i exploateringsavtalet är de sedvanliga för denna typ av avtal. Planen ställs ut under mars 2006 och förväntas kunna antas under april månad med en husbyggnadsstart efter sommaren 2006.

Nedan följer en sammanställning av några av de viktigaste punkterna i avtalet.

Marköverlåtelse

När NVB-bolagets samtliga anläggningsarbeten är avslutade ska NVB-bolaget till staden överlåta marken där den nyanlagda gatan är belägen. Köpeskillingen för marken motsvarar mervärdesskatten på anläggningsarbetena för gatan. För fastställande av köpeskillingen ska NVB-bolaget till staden överlämna en med faktura jämförlig handling innehållande uppgifter som sägs i 8 kap. 19§ mervärdesskattelagen. Staden begär med stöd av denna ersättning för av NVB-bolaget specificerad mervärdesskatt. Köpeskillingen erläggs sedan till den del den begärda ersättningen utbetalats till staden. NVB-bolaget äger ej påkalla betalning av sådan del av köpeskillingen som ej finansieras av utbetald ersättning. Utformningen av denna avtalsdel har skett i samråd med stadens skattechef och juridiska avdelning.

Förutom smärre markbyten regleras även markförvärvet av skolmark som Bromma stadsdelsnämnd enligt ovan önskar att staden förvärvar för att ingå i nuvarande skoltomt. Kontoret har tillsammans med SISAB förhandlat om att förvärva två byggnader med tillhörande mark av NVB-bolaget för att ingå i skolfastigheten Fornvården 1. Efter stadens förvärv säljs byggnaderna till SISAB och marken införlivas i tomträtten Fornvården 1.

Servitut

Sedvanliga servitut för gång- och cykelvägar har bildats. Staden får även nyttjanderätt till mark för alléträd utmed den norra allén där träden är placerade på kvartersmark samt till snöupplagsytor för gatan på kvartersmark.

Bostäder och lokaler

Denna deletapp av Beckombergaprojektet innebär att ca 160 lägenheter inklusive ombyggda bostadshus tillskapas. I samband med områdets utbyggnad krävs ett ökat lokalbehov för skolan. Beckomberga skolan byggs ut för ca 80 förskolebarn och ca 450 skolbarn.

Kommunala anläggningar

NVB-bolaget utför och bekostar samtliga blivande kommunala anläggningar inom exploateringsområdet förutom den del som kommer att ingå i skoltomten Fornvården 1 samt en mindre del i den allmänna gatan in till skolfastigheten Fornvården 1.

Konsekvenser

Ekonomiska

Denna utbyggnadsetapp av Beckombergaprojektet innebär endast mindre investeringar för staden.

Vad gäller marköverlåtelse överlåter staden ett mindre område och NVB-bolaget överlåter två byggnader med ett större markområde för att ingå i den planerade utökade skoltomten. Staden skall som mellanskillnad för mark- och byggnadsöverlåtelseerna erlagga tiomiljonerfyrahundrafyrtiotusen kronor. Byggnaderna säljs sedan vidare till SISAB för att ingå i tomträtten Fornvården 1. Överlåtelsepriset har godkänts i markkontorets expertråd. I övrigt utför och bekostar NVB-bolaget alla anläggningar på allmän platsmark inom detta planområde.

Miljö, friytor för barn och rekreation

Planen innebär att några friytor bebyggs men ingrepp i skogspartier med rekreativvärden är mycket begränsade. I anslutning till ny bostadsbebyggelse anläggs nya närlekplatser. Centralt i området utläggs ängen till allmän parkmark för lek och spel. NVB-bolaget åtar sig att följa stadens program för ekologiskt bostadsbyggande.

Måluppfyllelse

Denna deletapp av Beckombergaprojektet innebär att bostäder tillskapas och skolan upprustas i ett gammalt nedgången sjukhusområde.

Kontorets synpunkter

Markkontoret har medverkat vid planens framtagande och kan konstatera att detaljplanen följer intentionerna i det planförslag som godkänts av marknämnden den 1 september 2005.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören NVB-bolaget utför och bekostar de flesta anläggningarna inom detta planområde.



Kontoret föreslår att avtalet godkännes av marknämnden samt att marknämnden godkänner förvärvet av byggnaderna ”Stallet” och ”Pannhuset” med tillhörande mark för att ingå i skoltomten tomträffen Fornvården 1.

SLUT