



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

2002-06-28

Dnr 00-512-1261

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Utbyggnadsetapp 1 för Långbro f d sjukhusområde. Genomförandebeslut.  
Återremiss**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförande av Långbro f.d. sjukhusområde, utbyggnadsetapp 1, i enlighet med detta utlåtande.
2. Nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

JM AB har inom f d Långbro sjukhusområde påbörjat en upprustning och ombyggnad av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och avser att inom området bygga närmare 700 lgh.  
Ett intentionsavtal mellan staden och JM rörande exploateringen av hela området redovisades i gatu- och fastighetsnämnden 1999-06-15.  
Ett detaljplaneförslag (S-Dp 95009) redovisades i nämnden 2000-06-13.  
Ett ramavtal, som preciserade intentionsavtalet, en ekonomisk kalkyl och ett genomförandebeslut på 19 mkr redovisades för nämnden 2001-06-12.  
En markförsäljning, godkänd i expertrådet, ingår i detta avtal och en överensenskommelse att JM bidrar med 5,75 mkr till vägupprustning utanför planområdet. En detaljplan (Dp 95009A) för den första utbyggnadsetappen (Etapp 1) har sedan godkänts i stadsbyggnadsnämnden och antagits i kommunfullmäktige men ligger f.n. överklagad hos regeringen.

Ett förslag till exploateringsavtal för Etapp 1 inklusive Vantörs- och Mickelsbergsvägens upprustning, som preciserar det tidigare ramavtalet, har sedan upprättats utifrån detaljplanen (Dp 95009A) och nämndens beslut 2001-06-12. Se bilaga 1.

Efter att kontoret genomfört en detaljprojektering av Mickelsbergs- och Vantörsvägen samt inhämtat anbud rörande ombyggnaden, konstaterade kontoret att kostnaderna underskattats och återkom därför till nämnden 2002-06-11 med en begäran om ett reviderat genomförandebeslut om 25 mkr för Etapp 1. Nämnden återremitterade ärendet främst med motiveringen att kontoret skulle se över projektets storlek, omfattning och ekonomi samt att stadens åtagande varit för omfattande.

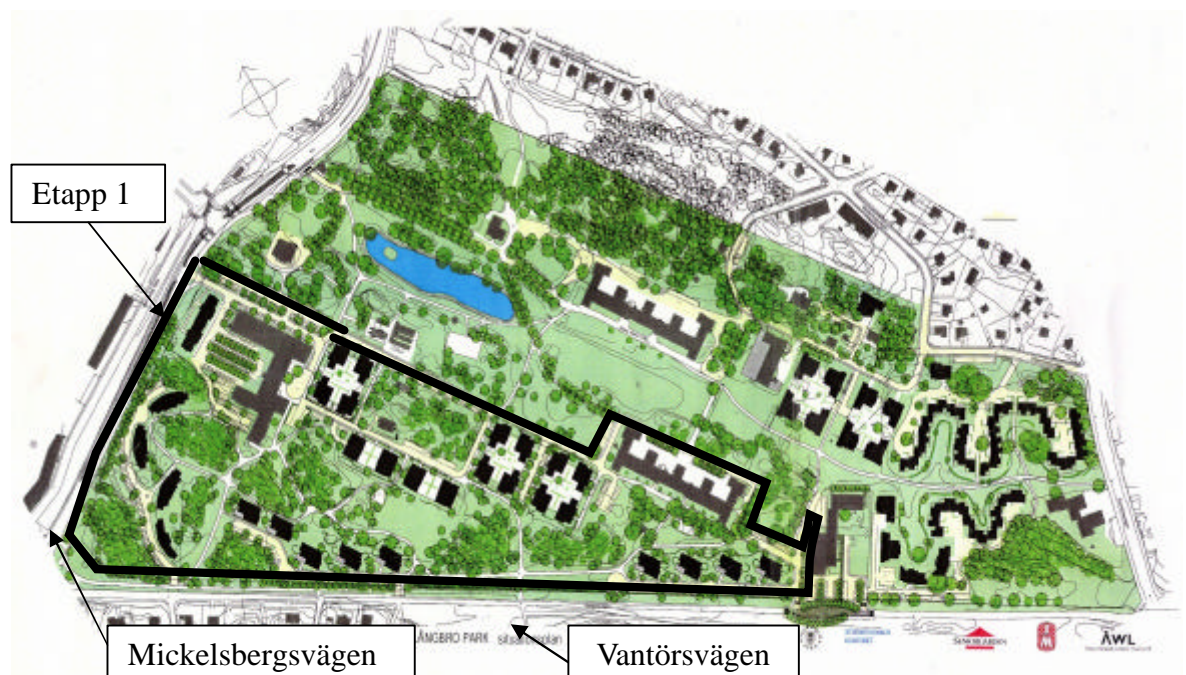
Kontoret återkommer här med en förnyad och mer detaljerad redovisning av projektet med bantade investeringsutgifter till 23 mkr och förslag till exploateringsavtal för Etapp 1, som bl.a. innebär att JM ökar sitt bidrag till vägupprustning till 7,25 mkr. Detta ger staden en nettokostnad för Etapp 1 på ca 15,75 mkr. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter på ca 23 mkr för Etapp 1. Kontoret önskar nämndens snara beslut och omedelbar justering då tiderna för inlämnande av anbud rörande Vantörs- och Mickelsbergsvägens ombyggnad är begränsad.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

JM AB har inom f d Långbro sjukhusområde påbörjat en upprustning av de äldre kulturhistoriskt värdefulla sjukhusbyggnaderna och avser att inom området bygga närmare 700 lgh.

Ett program för områdes utbyggnad redovisades för gatu- och fastighetsnämnden 1999-06-15. Samtidigt redovisades ett intentionsavtal mellan staden och JM rörande ansvars- och kostnadsfördelning för utbyggnaden av området, vilket godkändes av nämnden.



Ett detaljplaneförslag (S-Dp 95009) för hela det f.d. sjukhusområdet upprättades och redovisades för gatu- och fastighetsnämnden 2000-06-13.

Ett ramavtal som preciserade det tidigare intentionsavtalet upprättades med planförslaget som grund. Ramavtalet redovisades för nämnden 2001-06-12. Kontoret redovisade samtidigt bedömda investeringsutgifter och inkomster för hela projektet och fick ett genomförandebeslut på 19 mkr. Upprustning av Vantörs- och Mickelsbergsvägen bedömdes därvid uppgå till 14 mkr.

Planområdet har därefter etappindelats och detaljplanen (Dp 95009A) som omfattar ca halva det f.d. sjukhusområdet (Etapp 1 med ca 450 lgh) har gått vidare för fastställelse. Planförslaget har godkänts i byggnadsnämnden och antagits i fullmäktige men ligger f n överklagad hos regeringen. Etapp 1 är markerad på figur sid 2.

Kontoret begärde av nämnden 2002-06-11 ett reviderat genomförandebeslut om 25 mkr, sedan kontoret under våren 2002 hade detaljprojekterat Vantörs- och Mickelsbergsvägens upprustning och inhämtat offerter som visade att kostnaden blev ca 19 mkr, jämfört med 14 mkr enligt tidigare bedömning. Kostnadsnivån hade underskattats men därtill hade även en större del av den planerade miljöupprustningen av Mickelsbergsvägen lagts in i projektet. Stadens kostnader i övrigt för Etapp 1 gällde program och utredningsarbete om ca 3 mkr för parken. Till dessa kostnader lades en reserv (ca 13%) för oförutsett på ca 3 mkr som extra buffert och försäkran att ärendet inte skulle behöva återredovisas i nämnden förrän vid en slutredovisning.

Nämnden återremitterade ärendet främst med motiveringen att kontoret skulle se över projektets storlek, omfattning och ekonomi samt att stadens åtagande varit för omfattande.

Kontoret hade samtidigt upprättat ett förslag till exploateringsavtal med JM för genomförande av Etapp 1. Exploateringsavtalet utgår från och preciserar de för Etapp 1 aktuella delarna av det tidigare tecknade ramavtalet. Exploateringsavtalet är villkorat av att gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande genomförandebeslut. Kontoret har därvid, enligt nämndens yttrande, omförhandlat ramavtalets överenskommelse rörande JM:s bidrag till Vantörs- och Mickelsbergsvägens upprustning, vilket utökats från 5,75 mkr till 7,25 mkr. Se bilaga 1.

Kontoret återkommer därför med en förnyad och mer detaljerad redovisning av projektet och föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter på ca 23 mkr för Etapp 1.

### **Intentionsavtal och ramavtal**

Ett intentionsavtal tecknades tidigt i planprocessen mellan staden och JM, med en startpromemoria för området som utgångspunkt. Avtalet fördelade generellt parternas åtaganden. Intentionsavtalet redovisades för gatu- och fastighetsnämnden 1999-06-15.

Ett detaljplaneförslag (S-Dp 95009) upprättades därefter. Med detta planförslag och med intentionsavtalet som utgångspunkt tecknades därefter ett ramavtal mellan staden och JM. Ramavtalet, som gäller hela Långbro f.d. sjukhusområde, redovisades i gatu- och fastighetsnämnden 2001-06-12.

Ramavtalet som tecknats mellan staden och JM innebär i korthet:

- JM svarar för exploateringen av Långbro Park med ingående kostnader.
- JM upprustar sjukhusparken och sköter den därpå ytterligare under tre år.
- JM bygger tillkommande infartsgator i området.
- JM behåller och rustar befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader.
- JM bidrar med 5,75 mkr till Vantörs- o. Mickelsbergsvägens ombyggnad.
- JM bidrar med 1,5 mkr till en äventyrslekplats.
- JM ordnar en bollplan alt. bidrar med 2 mkr till upprustning av befintlig.
- JM förvärvar stadens fastighet Långbro Sjukhus 4 för ca 7 mkr.
- Staden och JM upprättar gemensamt ett gestaltungsprogram för området.
- Staden svarar för Vantörs- och Mickelsbergsvägens ombyggnad
- Staden svarar för projektering av allmän platsmark inom området.

### **Exploateringsavtal**

Ett förslag till exploateringsavtal, som omfattar ca halva Långbro f.d. sjukhusområde Etapp 1 har därefter upprättats. Se bilaga 1. Detta avtal utgår från detaljplaneförslaget Dp 95009A och det tidigare tecknade ramavtalet (till de delar som berör den nu aktuella Etapp 1). Det tecknade ramavtalet har därvid varit så detaljerat att det nu aktuella exploaterings-avtalet, med vissa kompletteringar, i stort är likalydande.

Till exploateringsavtalet har också kopplats det gestaltungsprogram som kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och JM upprättat i enlighet med ramavtalet. Gestaltungsprogrammet anger principer för utformningen av den förestående förnyelsen av området, syftande till att vidmakthålla och vidareutveckla områdets kvalitéer. Det gäller utformning av såväl allmän mark (parker, vägsystem, vegetation, dammen, lekplats, skolgård, byggnader i parken, belysning, möbler m m) kvartersmark (entréer, privat och halvprivat mark, markparkering, närlekplatser m m) samt utformning av de nya husen (fasad och entré, material, balkonger, färgsättning m m).

Exploateringsavtalet ger riktlinjer och fördelar ansvar mellan staden och JM. Generellt svarar JM för hela exploateringen av den aktuella Etapp 1 med samordning av alla byggnadsarbeten samt för de kostnader som hänförs till detta. JM uppför ca 450 nya lägenheter och behåller och rustar de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Staden överlåter till JM den del av fastigheten Långbro Sjukhus 4 som skall utgöra bostadskvarter. Försäljningen har tidigare reglerats i ramavtalet och godkänts i expertrådet. Köpeskillingen blir ca 7 mkr. Inom kvartersmark svarar JM för all projektering, anläggning och drift.

Inom allmän platsmark svarar staden för projektering av gator och park medan JM svarar för alla anläggningsarbeten. JM svarar även för skötsel av de nu aktuella delarna av park- och naturmarken, inklusive gc-vägarna, under garantitiden och fram till två år efter sista inflyttning av den inom planområdet ingående bebyggelsen. JM river befintligt kulvertsystem inom allmän platsmark.

Staden svarar för upprustning av Vantörs- och Mickelsbergsvägen till vilket JM, efter omförhandlingar enligt ovan, bidrar med 7,25 mkr, dvs *1,5 mkr utöver vad som tidigare avtalats i ramavtalet*. JM:s utökade bidrag sammanhänger med nämndens yttrande att staden fått stå för en alltför stor kostnadsdel och motiveras även av att en ytterligare delsträcka nu ingår av Mickelsbergsvägens miljöupprustning, som även JM önskar se tidigare lagd, och med en önskan från JM om beslut i augusti. Se bilaga 2.

### **Vantörs- och Mickelsbergsvägen.**

Vantörs- som Mickelsbergsvägens upprustning är den för staden stora utgiftsposten i projektet och redovisas därför mer ingående.

Utbyggnaden av f.d. Långbro sjukhusområde medför att omgivande gatusystem behöver åtgärdas med bl.a. nya utfarter till Mickelsbergsvägen och Vantörsvägen. Men i övrigt kan konstateras att oavsett exploateringen av Långbro är Vantörsvägen i akut behov av en genomgripande upprustning och Mickelsbergsvägen prioriterad för miljöupprustningsåtgärder enligt gatumiljöplanen.

Områdesvisa trafik- och gatumiljöplaner har upprättats för Stockholm och för det aktuella området (Område 2) där bl.a Fruängen, Långbro och Älvsjö ingår, har en "Trafik- och gatumiljöplan" godkänts i nämnden 2001-04-24. Vantörs- som Mickelsbergsvägen ingår där i områdes huvud-gatesystem och för Vantörsvägen påvisar planen brister i säkerhet medan för Mickelsbergsvägen föreslås en miljöupprustning med särskilda åtgärder för ökad skönhet, trevnad och säkerhet.

Vantörsvägen har f n en mycket låg tekniskt och trafiksäkerhetsmässig standard. Hela vägkroppen behöver bytas och markförhållandena är dåliga, belysningen behöver helt förnyas och trafiksäkerheten höjas och gatan behöver förses med gångbana. I den planerade upprustningen ingår även anordnande av busshållplatser. Efter ombyggnad kommer gatan att trafikeras av buss och nya hållplatser anläggs vid badet. Två nya utfarter från sjukhusområdet tillkommer.

Mickelsbergsvägen har i dagsläget en bättre standard än Vantörsvägen men är i behov av en miljöupprustning samt en anpassning till nya trafikförhållanden. En ny kommunal lokalgata in i Långbroområdet skall anläggas med infart från Mickelsbergsvägen. Gatumiljön och trafiksäkerheten skall

förbättras, bland annat med hjälp av en överkörningsbar mittrefug längs Mickelsbergsvägens sträckning förbi Långbro. Miljöupprustningen av Mickelsbergsvägen föreslås samtidigt i Etapp 1 innefatta ytterligare ca 100 meter österut, förbi infarten till Stora Manns (kostnad nära 1 mkr), där den naturligt avslutas där vägen svänger. Finansieringen av den fortsatta miljöupprustningen av Mickelsbergsvägen österut mot E 4:n är tänkt att även fortsättningsvis ske via ordinarie väghållningsanslag, vilket ännu inte är tidplanelagt. Med hänsyn bl.a. till hjälpmedelscentralens lokalisering inom Långbro, vid den nya utfarten mot Mickelsbergsvägen, har därtill standarden för framför allt synsvaga och övriga funktionshindrade, men även övriga gående och cyklister, höjs extra i samtliga korsningspunkter och vid busshållplatsen.

Befintlig belysning byts ut på både Mickelsbergsvägen och Elsaborgsgatan eftersom Elsaborgsgatan i dagsläget nyttjar samma linspända belysning som Mickelsbergsvägen

### **Ekonomi**

Nämnden återremitterade 2002-06-11 en begäran av kontoret om ett reviderat genomförandebeslut främst med motiveringen att kontoret skulle se över projektets storlek, omfattning och ekonomi samt att stadens åtagande varit för omfattande.

Vad gäller stadens kostnader för Etapp 1 gäller att erhållna offerter ger en total kostnad för Vantörs- och Mickelsbergsvägens ombyggnad på ca 19 mkr, inklusive projektering, byggherrekostnader och tillägg för ändringsarbeten. Här ingår även projektering av den nya lokalgatan in i området som skall byggas och bekostas av JM. Stadens kostnader i övrigt för projektet gäller i första hand program och utredningsarbete om ca 3 mkr för parken samt en reserv för oförutsett som bör kunna minskas till ca 1 mkr. Summa begärd investeringsram blir därigenom ca 23 mkr för Etapp 1.

Stadens intäkter för Etapp 1 består av 7,25 mkr i bidrag från JM till Mickelsbergs- och Vantörsvägens ombyggnad och upprustning. Stadens nettoinvestering för etappen blir därigenom ca 15,75 mkr. Därtill kommer en intäkt om ca 7 mkr för markförsäljning till JM.

Stadens kostnader för Etapp 2 är i dagsläget preliminära men bedöms hänföras till en ny lekplats, till vilken JM skall bidra med 1,5 mkr och staden står för kostnader därutöver, vilka bedömts bli ungefär lika stora. Till detta kommer kostnader för projektering av två lokalgator in i området och kompletterande parkprojektering och utredningsarbete om tillsammans ca 1 mkr. JM har åtagit sig att bidra med 2 mkr till upprustning av bollplanen vid Johan Skyttes skola om en bollplan inte kan inrymmas vid badanläggningen i Långbro. Bollplanens placering och utformning är inte bestämd men kan medföra merkostnader även för staden.

Kontoret avser återkomma med en mer detaljerad redovisning av etapp 2 och ett förnyat genomförandebeslut i samband med att detaljplanen för detta område blir klar.

Kostnadsfördelningen mellan staden och JM för allmän platsmark (gator, parker, gc-vägar, belysning mm) beräknas bli enligt tabellen för Etapp 1 och preliminärt för Etapp 2. JM:s bidrag är inräknade, dvs i Etapp 1 väg-ombyggnader 7,25 mkr, och i Etapp 2 lekplats 1,5 mkr samt bollplan 2 mkr.

Kostnader	Staden, brutto	Staden, netto m. bidrag	JM, brutto m. bidrag
Etapp 1	23 mkr	15,75 mkr	28,25 mkr
Etapp 2	ca 8 mkr	ca 4,5 mkr	ca 10 mkr
Summa	ca 31 mkr	ca 20 mkr	ca 38 mkr

Till detta kommer sedan de årliga driftskostnaderna för främst parken om ca 0,8 mkr som JM fortsätter sköta fram till tre år efter färdigställande, dvs minst fram till 2006.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att kostnadsfördelningen mellan staden och JM är rimlig. Vantörs- och Mickelsbergsvägen är båda i behov av åtgärder oavsett exploateringen inom Långbro samtidigt som exploateringen inte medför någon avgörande trafikökning på dessa vägar. JM:s insats motsvarar här ca 40% av totalkostnaden. I Etapp 1 bygger JM därtill en lokalgata in i området, upprustar det aktuella parkområdet inklusive gc-vägar och belysning, gör trädplanteringar längs Vantörs- och Mickelsbergsvägen samt svarar för parkunderhåll ett antal år.

För Etapp 2, återstoden av f.d. sjukhusområdet, som ännu är reglerat enbart i ramavtalet, gäller att JM svarar för anläggning av två lokalgator. JM svarar för upprustning av den centrala parken inklusive dammen och sköter den fram till tre år efter slutbesiktning. JM bidrar även med 1.5 mkr till en äventyrslekplats. Parken och lekplatsen blir en tillgång även för Fruängen och kringliggande bebyggelse. JM åtar sig ordna en bollplan inom området alt. bidra med 2 mkr till upprustning av befintlig boll- och gräsyta vid Vantörsvägen – Linbodavägen.

Kontorets kostnader för Etapp 1 hänförs i huvudsak till Vantörs- och Mickelsbergsvägens upprustning inklusive den utökade miljöupprustningen av Mickelsbergsvägen för en kostnad om nära 1 mkr.

Skall projektet bantas kan den utökade miljöupprustningen för ca 1 mkr av Mickelsbergsvägen senareläggas och hänskjutas till att ingå i ordinarie väghållningsanslag. JM:s bidrag till vägombyggnad bör i så fall justeras. Ett slopande av de ökade insatserna för funktionshindre ger däremot alltför små intäkter för att omprövas.

Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisade förslag till investeringsramar om ca 23 mkr för Etapp 1 vid utbyggnad av Långbro f.d. sjukhusområde. Kontoret önskar nämndens snara beslut och omedelbar justering då tiderna för inlämnade anbud rörande Vantörs- och Mickelsbergsvägens ombyggnad är begränsad

Ω

SLUT