



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

2004-02-26

Dnr 03-512-3529

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Exploateringsavtal med JM AB rörande Långbro f d sjukhusområde,
etapp 2 och tillägsavtal för etapp 1. Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Långbro f d sjukhusområde, etapp 2, omfattande investeringsutgifter om 9 mnkr och investeringsinkomster om 3,5 mnkr, enligt detta utlåtande. Genomförandebeslut.
2. Nämnden godkänner förslag till exploateringsavtal med JM AB rörande etapp 2 inom Långbro f.d.sjukhusområde.
3. Nämnden godkänner förslag till tillägsavtal till exploateringsavtal med JM AB rörande etapp 1 inom Långbro f.d. sjukhusområde.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Långbro f d sjukhusområde har planlagts för att rymma ca 700 lägenheter, fördelat på två detaljplaner (etapp 1 och 2). Dp 95009A (etapp 1) har vunnit laga kraft och rymmer ca 450 lägenheter medan Dp 2003-02301-54 (etapp 2) med ca 250 lägenheter, varit utställd under december 2003. Ett ramavtal omfattande båda etapperna träffades mellan staden och JM AB och godkändes av gatu- och fastighetsnämnden 2001-06-12. För etapp 1 har därefter ett exploateringsavtal tecknats, som preciserar det tidigare

Bilaga 1: Exploateringsavtal rörande Långbro f.d. sjukhusområde, etapp 2.
Bilaga 2: Tillägsavtal till exploateringsavtal rörande Långbro f.d. sjukhusområde, etapp 1.

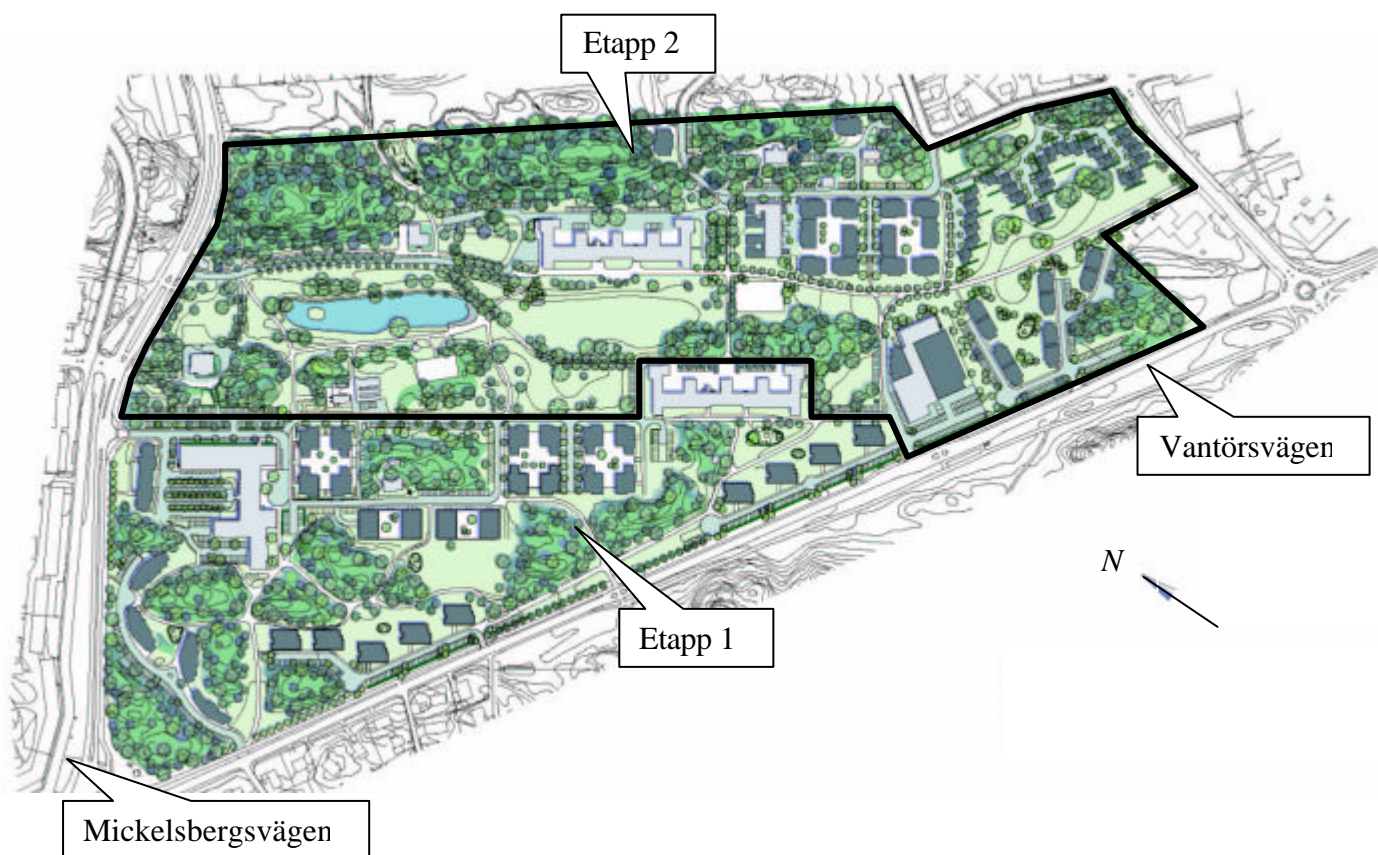
ramavtalet och som godkänts av nämnden 2002-06-28 inklusive ett genomförandebeslut. För den återstående etapp 2 har staden och JM enats om föreliggande förslag till exploateringsavtal som i allt väsentligt sammanfaller med det tidigare ramavtalet. I denna etapp skall JM uppföra ca 225 lägenhet i flerbostadshus och 27 radhus samt rusta de äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

JM utför och bekostar de flesta anläggningarna inom planområdet innefattande att bygga två lokalgator, rusta parken inklusive dammen samt avlägsna en kulvert genom parken. Därtill bidrar JM med 1,5 mnkr till en äventyrslekplats och 2 mnkr till upprustning av intilliggande Långbro bollplan med anslutande gräsytor. Stadens åtagande gäller projektering av park och lokalgator samt anläggande av en gc-väg och en äventyrslekplats, summa 9 mnkr, exklusive JM:s bidrag om 3,5 mnkr enligt ovan.

UTLÅTANDE

Bakgrund

JM AB har av Locum AB och av staden förvärvat merparten av Långbro f.d. sjukhusområde för att bygga nya bostäder (ca 700 lgh) och upprusta de äldre kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna till bostäder eller verksamheter. Tidigt i denna planprocess tecknade staden och JM ett generellt intentionsavtal som senare ersattes med ett mer detaljerat ramavtal för hela bebyggelseområdet. Området uppdelades därefter i två detaljplaner, Dp 95009A (etapp 1) närmast Mickelsbergsvägen – Vantörsvägen och Dp 2003-02301-54 (etapp 2) kring den centrala f.d. sjukhusparken.



Detaljplan 95009A (etapp 1) vann laga kraft 2002-09-12 och denna etapp är reglerad med ett exploateringsavtal mellan staden och JM, som ersätter det tidigare ramavtalet, och ett genomförandebeslut som tagits i nämnden. Etapp 1 rymmer ca 450 lägenheter i nya flerbostadshus och där beräknas inflyttning påbörjas i maj i år. En vårdbyggnad "Stora Kvinns" har byggts om och innehåller 73 inflyttade lägenheter. "Hjälpmiddelscentralen", nära Mickelsbergsvägen, har rustats för bl.a. vårdbostäder (ca 70 smålägenheter) och sålts vidare av JM till Kungsleden AB. Byggrätterna närmast Mickelsbergsvägen (motsvarande ca 100 lägenheter) har sålts till AB Stockholmshem.

Stadens kostnader för etapp 1 har innefattat främst den upprustning och ombyggnad av Mickelsbergs- och Vantörsvägen som nu genomförts samt projektering av gatu- och parkmark. De faktiska kostnaderna har hittills motsvarat den tidigare begärda investeringsramen om 23 mnkr. Stadens intäkter består dels av ett bidrag från JM om 7,25 mnkr för vägombyggnaden samt intäkter om 7,4 mnkr för markförsäljning till JM. JM:s åtaganden därutöver har innefattat anläggning av en lokalgata, upprustning av park och parkvägar inklusive ny belysning m.m. samt drift av parkanläggningen till omkring 2009-01-01.

För den nu aktuella etapp 2 har detaljplanen Dp 2003-02301-54 varit utställd under december 2003. Etapp 2 inrymmer ca 225 lägenheter i flerbostadshus och 27 radhus, samt ett antal äldre sjukhusbyggnader som skall renoveras för bostadsändamål eller verksamheter. Detaljplanen överensstämmer med det förslag som redovisades för nämnden 2000-06-13 med vissa justeringar bl.a. har en grupp radhus längs Vantörsvägen ersatts med flerbostadshus.

För etapp 2 har staden och JM erats om föreliggande förslag till exploateringsavtal. Detta sammanfaller i allt väsentligt med det tidigare ramavtalet som redovisades för nämnden 2001-06-12.

Tidigare beslut

Ett program för områdes utbyggnad redovisades för gatu- och fastighetsnämnden tillsammans med ett intentionsavtal mellan staden och JM AB, som nämnden godkände 1999-08-31.

Ett detaljplaneförslag för hela området (S-Dp 95009) redovisades för nämnden 2000-06-13.

Ett ramavtal, som preciserade intentionsavtalet och ett genomförandebeslut godkändes av nämnden 2001-06-12.

Planområdet indelades därefter i två etapper och detaljplanen (Dp 95009A) (etapp 1 med ca 450 lgh) gick vidare till fastställelse.

Ett exploateringsavtal för etapp 1, som preciserade ramavtalet och ett reviderat genomförandebeslut godkändes av nämnden 2002-08-20.

Exploateringsavtal

-utgångspunkter

För etapp 1 har ett exploateringsavtal träffats mellan staden och JM och för den återstående etapp 2 redovisas i detta tjänsteutlåtande ett motsvarande avtalsförslag. Avtalet utgår från detaljplaneförslag Dp 2003-02301-54 (etapp 2) och det tidigare tecknade ramavtalet (till de delar som berör den nu aktuella etappen). Exploateringsavtalet är med vissa kompletteringar, i stort likalydande med det tidigare ramavtalet, med undantag av att JM ersätts för den mark som JM överlåter till staden, vilket beskrivs nedan.

-marköverlåtelser

JM ska till staden överlåta den mark som rymmer gator och parker. Köpeskillingen för marken motsvarar mervärdesskatten på de anläggningsarbete som JM utfört och verifierat. Staden begär sedan ersättning av staten för den av JM specificerade mervärdesskatten. Köpeskillingen erläggs sedan till den del den begärda ersättningen utbetalats till staden. JM 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.

-innehåll

Exploateringsavtalet för Långbro f.d. sjukhusområde, etapp 2, innebär att:

- JM svarar för exploateringen av Långbro Park med ingående kostnader.
- JM uppför ca 250 nya lägenheter.
- JM upprustar parken och sköter den fram till garantibesiktning ca 2011.
- JM bekostar och bygger tillkommande infartsgator i området.
- JM bekostar upprustning av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.
- JM bidrar med 1,5 mnkr till en äventyrslekplats.
- JM bidrar med 2 mnkr till upprustning av Långbro bollplan och gräsytor.
- JM river befintlig kulvert som går ovan mark genom parken.
- Staden svarar för projektering av allmän platsmark inom området.
- Staden uppför en äventyrslekplats och anslutande gång- och cykelväg.
- Staden ersätter JM motsvarande moms för allmänna anläggningsarbeten.

-gestaltningsprogram

Staden och JM har upprättat ett gestaltningsprogram som ingår i exploateringsavtalen för etapp 1 och 2. Programmet anger principerna för den förestående förnyelsen av området, syftande till att vidmakthålla och vidareutveckla områdets kvalitéer. Det gäller utformning av såväl allmän mark (parker, vägsystem, vegetation, damm, lekplats, skolgård, byggnader i parken, belysning, möbler m m) och kvartersmark (entréer, privat och halvprivat mark, markparkering, närlekplatser m m) samt även utformning av de nya husen (fasad och entré, material, balkonger, färgsättning m m).

-äventyrslekplats

En lekplats anläggs i en glänta i skogen i områdets norra del, mot Långbro villaområde. Platsen har hittills använts för kompost och upplag. Materialet ska avlägsnas och lekplatsen passas in i den befintliga terrängen. Den riktar sig till barn i skolåldern. En del redskap och aktiviteter anpassas för att

passa handikappade barn. Gräsområdet mot villaområdet klipps och kan fungera som spontanyta för bollspel, lek och picknick. I skogen anläggs en äventyrsslinga med hinder och stationer för aktiviteter av olika svårighetsgrad. För att få med barnens önskemål har skolorna i närheten kontaktats och särskilt inbjudits till ett samrådsmöte som hållits angående lekplatsen.

Konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen ligger i huvudsak på redan ianspråktagen mark, med undantag för bebyggelsen längs Vantörsvägen intill simhallen. För denna grönyta lämnar JM en kompensation om 2 mnkr för upprustning av Långbro bollplan med intilliggande gräsytor.

JM utför och bekostar eventuell sanering av förorenad mark inom exploateringsområdet. JM åtar sig i övrigt att följa stadens program för ekologiskt byggande samt det gestaltungsprogram som parterna gemensamt arbetat fram.

Projektet innebär i sin helhet att ett stort parkområde, med en högklassig stadspark med en damm och en äventyrslekplats, blir tillgänglig för såväl nyinflyttade i området som kringboende i Långbro, Fruängen och Herrängen. Ett nytt viktigt gångstråk från Fruängen i riktning mot Älvsjöskogen skapas också.

Bostadstillskottet på mer än 800 lägenheter (inklusive ombyggnader) är positivt, liksom upprustning och bevarande av det kulturhistoriskt värdefulla äldre byggnadsbeståndet. Därtill återförs tidigare av bebyggelse ianspråkta ytor till parkmark.

Ekonomi

Stadens kostnader gäller uppförande av en äventyrslekplats med anslutande gång- och cykelväg mm för ca 4 mnkr, till vilken JM skall bidra med 1,5 mnkr. Till detta kommer kostnader för projektering av två lokalgator in i området och kompletterande parkprojektering och utredningsarbete om tillsammans ca 2 mnkr. Staden avser upprusta Långbro bollplan med omgivande gräsytor till en bedömd kostnad av ca 2 mnkr och JM har åtagit sig att bidra med dessa 2 mnkr. Till detta bör avsättas en marginal om ca 1 mnkr för index och oförutsett. Stadens utgifter för Etapp 2 bedöms därför bli 9 mnkr och stadens inkomster 3,5 mnkr dvs nettokostnaden blir 5,5 mnkr. Dessa kostnader finns budgeterade i nämndens budget för 2004 och nämndens budgetförslag för 2005-2007.

Driftskostnaderna i etapp 2 hänför sig främst till skötsel av parken, vilket f.n. belöper på ca 0,8 mnkr per år. JM har åtagit sig att sköta parken fram till garantibesiktningen, två år efter färdigställandet, vilken bedöms bli fram till omkring år 2011.

Tilläggsavtal till tidigare exploateringsavtal för etapp 1

Det tidigare nämnda exploateringsavtalet för etapp 1, som godkändes av nämnden 2002-08-20, har kompletterats med att ersättning skall utgå för den gatu- och parkmark som JM överlåter till staden genom tillägg av motsvarande avtalstext rörande mervärdesskatt som beskrivs ovan under punkten om marköverlåtelser. Tilläggsavtalet finns som bilaga 2. Ingen av anläggningarna i avtalet är ännu färdigställd.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret har medverkat vid framtagande av den aktuella detaljplanen samt svarat för exploateringsavtalets utformning och dessa följer intentionerna i de planprogram, detaljplaneskisser och ramavtal som tidigare redovisats för- och godkänts av gatu- och fastighetsnämnden.

Kontoret anser att den aktuella exploateringen är positiv. Den ger stadsdelen ett bostadstillskott om ca 250 lägenheter, upprustning av kulturhistoriskt värdefulla vårdbyggnader samt tillgång till en mycket vacker och välbevarad parkanläggning. Såväl ny bebyggelse, som ny parkanvändning har anpassats till den speciella miljön.

Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisade förslag till exploateringsavtal samt en investeringsram om ca 9 mnkr för Etapp 2 vid utbyggnad av Långbro f.d. sjukhusområde, genomförandebeslut.

SLUT