



Elina Johansson
Ytterstad
Telefon: 08-508 262 74
elina.johansson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-10-11

Exploateringsavtal med Vasakronan AB rörande kv Rosteriet mm i Liljeholmen.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Vasakronan AB rörande kv Rosteriet mm i Liljeholmen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Vasakronan AB äger fastigheten Rosteriet 7 i Liljeholmen. De planerar att riva befintliga lågdelar och ersätta dem med en stadsmässig kontorsbebyggelse mot Liljeholmsvägen med butiker och restauranger i bottenvåningen. För att kunna bygga den nya kontorsbebyggelsen måste omkringliggande gångbanor och vändplanen vid Liljeholmsgränd byggas om. Därför har ett exploateringsavtal upprättats. Vasakronan AB bekostar framtagandet av ny detaljplan samt ansvarar för och bekostar byggnation, samt övriga anläggningar som krävs inom och invid exploateringsområdet. Därför beräknas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå.

Delar av fastigheten Rosteriet 7 utgör allmän platsmark och ska därför fastighetsregleras över till Staden utan ersättning. För att möjliggöra uteservering för restaurangen i den södra delen mot Trekanten avser Vasakronan köpa ett område om ca 420 kvm, för 1 060 000 kronor av Staden. Expertrådet behandlade ärendet 2007-09-12.

Bakgrund

Vasakronan AB äger fastigheten Rosteriet 7 i Liljeholmen. De planerar att riva befintliga lågdelar och ersätta dem med en stadsmässig kontorsbebyggelse mot Liljeholmsvägen med butiker och restauranger i bottenvåningen. Därför har Vasakronan AB ansökt om ny detaljplan inom fastigheten Rosteriet 7. Totalt tillkommer ca 10 700 kvm kommersiella ytor. För att kunna bygga den nya kontorsbebyggelsen måste omkringliggande gångbanor och vändplanen vid Liljeholmsgränd byggas om.



Situationsplan

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet omfattar kv Rosteriet som ligger i direkt kontakt med parkområdet vid sjön Trekanten och alldeles invid den nya knutpunkten för kollektivtrafik vid Liljeholmstorget. Fastigheten ägs av Vasakronan AB och består idag av kontor i varierande höjd. I byggnadens sydvästra hörn, mot parken, ligger en restaurang som nyttjas av fastighetens hyresgäster.

- fastighetsreglering och markförsäljning

Delar av fastigheten Rosteriet 7 utgör allmän platsmark och ska därför fastighetsregleras över till Staden utan ersättning. För att möjliggöra uteservering

för restaurangen i den södra delen mot Trekanten avser Vasakronan köpa ett område om ca 420 kvm, för 1 060 000 kronor av Staden. Expertrådet behandlade ärendet 2007-09-12, dnr: E07-5147-247.

- markföreningar

Vasakronan ansvarar för och bekostar eventuella markföreningar i fastigheten Rosteriet 7 samt de delar av fastigheten Rosteriet 6 som berörs av exploateringsavtalet. Om det skulle påvisas att det finns markföreningar i den del av Liljeholmen 1:1 som ska säljas till Vasakronan står Staden för erforderlig hantering av eventuella markföreningar i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

- kommunala anläggningar

Ett kvalitetsprogram är framtaget som visar vilka typer av gatuåtgärder som behöver göras i allmän platsmark kring fastigheten Rosteriet 7. Programmet är bilagt exploateringsavtalet. Vasakronan ska genomföra och bekosta ombyggnationerna i allmän platsmark enligt upprättat kvalitetsprogram.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen ska tas upp för antagande i stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2007. Vasakronan planerar att påbörja rivning av befintliga lågdelar efter årsskiftet då byggnaden tomställs, förutsatt att detaljplanen har vunnit laga kraft. De nya kontorsdelarna beräknas vara färdigbyggda under 2010. I samband med det ska gatuåtgärderna i allmän platsmark vara färdigställda.

Analys och konsekvenser

-ekonomiska

Vasakronan AB bekostar framtagandet av ny detaljplan, bekostar fastighetsbildning, samt ansvarar för och bekostar byggnation, samt övriga anläggningar som krävs inom och invid exploateringsområdet. Därför beräknas inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader uppstå.

Stadens intäkter består av ovan angiven försäljningssumma. Stadens kostnader i projektet består främst av administration. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. Den totala ekonomin i projektet bedöms ge ett överskott till staden.

-tillgänglighet

All planerad bebyggelse kommer att vara tillgänglig för personer med funktionshinder.

-miljö

Osäkerhet råder kring förekomsten av markföroreningar inom kvarteret Rosteriet. Vasakronan äger fastigheten Rosteriet 6 och 7 och kommer därför att vidta de eventuella åtgärder som krävs för att rena marken innan ny exploatering sker inom planområdet.

-måluppfyllelse

Den planerade stadsmässiga kontorsbebyggelsen överensstämmer med kontorets vision om att Liljeholmen ska få en stadsmässig karaktär.

Risker

Kontoret anser att risken är liten att det förekommer markföroreningar i den del av fastigheten Liljeholmen 1:1 som ska säljas och fastighetsregleras över till fastigheten Rosteriet 7.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret ser positivt på att Vasakronan vill bygga om kontorsfastigheten till en mer stadsmässig bebyggelse. Ett tillskott av arbetsplatser i denna del av stadsutvecklingsområdet Liljeholmen är eftersträvänsvärt med tanke på det goda kommunikationsläget. Arbetsplatserna får därutöver ett utmärkt läge i närhet av ett stort planerat centrum och tillgång till rekreationsområden av hög klass. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtalet.

Slut