

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82**Till**
Exploateringsnämnden
2020-11-12

Föravtal till exploateringsavtal för fastigheterna Lövholmen 3:9, 3:11, 3:12, 12, 13, 15 och Färgeriet 4 i stadsdelen Liljeholmen med Fastighets AB Lövholmen, Skanska Sverige AB, JM AB och Manaslu Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till exploateringsavtal med Fastighets AB Lövholmen (Cementa Heidelberg Group), Skanska Sverige AB, JM AB och Manaslu Fastigheter AB (Nordre AB).

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 82
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Projekt Lövholmen initierades under 2014 av privata fastighetsägare och en strukturplan för området togs fram. Strukturplanen gick på remiss under 2018 och därefter har detaljplanen startat.

Enligt stadens *riktlinjer för exploateringsavtal i Stockholm stad* har föravtal tecknats med fastighetsägarna för att säkerställa exploateringskontorets medverkan i projektet. Detta ärende gäller ett godkännande av dessa föravtal.

Planområdet är lokaliserat i stadsdelen Liljeholmen och omfattar cirka 72 000 kvm. I området har tidigare ett flertal industriverksamheter funnits men idag pågår endast tillfälliga verksamheter i väntan på den kommande bostadsomvandlingen. Den sista industriella produktionen som finns kvar i området är Cementa ABs verksamhet som kommer att flytta till Norra Värtahamnen (Energihamnen) enligt exploateringsnämndens markanvisning 2017-09-21 § 39. Den befintliga verksamheten som föreslås blir kvar är Färgfabrikens konsthall och konferenscenter.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden antog start-PM 2018-03-22 § 15. Projektet föreslås innehålla ca 1500-2000 lägenheter, allmänna gator, parker, torg och kajpromenad. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Fastighetsägarna skall finansiera all allmän platsutbyggnad.

Föravtal

Ett likalydande föravtal är tecknat med varje fastighetsägare inom detaljplanen för Lövholme förutom med Lindén-gruppen som är ägare till fastigheten Lövholmen 16 (Färgfabriken). Lindén-gruppen önskar ingen ökad byggrätt varför ett föravtal inte ansetts nödvändigt. Ett exploateringsavtal kommer tecknas med Lindén-gruppen inför detaljplanens antagande.

Föravtalen följer stadens antagna *riktlinjer för exploateringsavtal i Stockholm stad*. Föravtalen redogör för ansvarsfördelning i utredningsansvaret mellan fastighetsägarna och Staden. Fastighetsägarna (förutom Lindén-gruppen) ska ersätta exploateringskontoret för dess medverkan och arbete i framtagande av de utredningar som är nödvändiga för detaljplanens antagande.

Exploateringskontoret har tagit fram övergripande utredningar för Liljeholmens stadsdel i syfte att beskriva de befintliga planeringsföresättningar för projekt Lövholmen och

närliggande projekt Södertäljevägen. Dessa utredningar är naturinventering och ekologisk spridningsanalys, trafikutredning, friyte- och landskapsanalys samt en inventering om hur förskoleverksamheten i stadsdelen använder dess parker. Fastighetsägarna ska, enligt föravtalet, ersätta exploateringskontoret med en 1/3-del av dessa utredningskostnader. De resterande kostnaderna ska täckas av närliggande projekt.

Efter antagen detaljplan kommer mark som tidigare varit i privat ägo och som ska övergå till allmän platsmark överföras till staden. Detta kommer att beskrivas i kommande beslut om exploateringsavtal inför ett antagande av detaljplan.



Detaljplanens omfattning

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände förslag till tidigt samråd 2018-03-22 § 15.

Exploateringsnämnden har godkänt remissvar på stadsbyggnadskontorets tidiga samråd för projekt Lövholmen 2018-06-14 § 19.

Stadsbyggnadsnämndens godkände redovisning av det tidiga samrådet och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta plansamrådsförslag 2020-05-28 § 26.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Den totala investeringsutgiften för anläggningar på allmän plats bedöms överstiga 10 mnkr. Inga större utgifter för Staden

förväntas dock uppstå eftersom all infrastruktur skall finansieras av fastighetsägarna (förutom Lindén-gruppen). De framtida driftkostnaderna för staden beror på omfattningen och utformningen av den allmänna platsmarken.

Fastighetsägarna står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa ett tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge samt öka trivseln och säkerheten i området. Exploateringen gör det även möjligt att uppföra ett nytt gång- och cykelstråk längs vattnet samt nya publika platser. Ett föravtal med fastighetsägarna är en förutsättning för dess planering.

Slut

Bilagor

1. Föravtalsmall Lövholmen