



Kontaktperson

Lars Fyrvald

Ytterstad

Telefon: 08-508 263 61

lars.fyrvald@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-03-09

Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom kv Marievik och Kalkbruket mm i Årstadal med Marievik Fastigheter AB samt markanvisning för bostadsändamål inom del av Kalkbruket 1 till AB Familjebostäder.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner för sin del överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering mm inom kv Marievik och Kalkbruket med Marievik Fastigheter AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av överenskommelsen om överlåtelse av mark och exploatering.
2. Nämnden godkänner avtal med Marievik Fastigheter AB rörande inskränkning av industritomträtten Kalkbruket 1 samt anvisar mark för bostäder inom kv Kalkbruket mm till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Markkontoret och Fabege Storstockholm AB har kommit överens i tre ärenden som berör gemensamma intressen och som tas upp för beslut samtidigt i marknämnden. Förutom detta ärende rörande Årstadal handlar det om ett ärende om markanvisning till Fabege vid kv Glädjen, där Familjebostäder tidigare haft markanvisning, samt ett ärende om stadens köp av Svavelsyrefabriken i Vinterviken.

Bilaga 1: Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering.

Bilaga 2: Avtal om inskränkning av tomträtten Kalkbruket 1.

Stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen håller på att genomgå en total omvandling från industriområde till en attraktiv stadsdel för både boende och arbetande. Genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 348,4 mnkr har fattats i kommunfullmäktige 2005-04-18. Förhandlingar rörande försäljning av delar av de befintliga tomträtterna Kalkbruket 1, Marievik 12 och Marievik 13 har förts med tomträttshavaren Marievik Fastigheter AB. Parterna har nu kommit överens om en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för 65 mnkr till den nuvarande tomträttshavaren Marievik Fastigheter AB (ägt av Fabège). Expertrådet kommer att behandla ärendet 1 mars 2006, dnr M06-382-216.

I uppgörelsen ingår även att Marievik Fastigheter AB medger att deras nuvarande tomträtt Kalkbruket 1 inskränks så att AB Familjebostäder kan få en markanvisning för byggande av ca 170 lgh i Årstadal.

Bakgrund

Stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen håller på att genomgå en total omvandling från industriområde till en attraktiv stadsdel för både boende och arbetande. Inom stadsutvecklingsområdet har kommunfullmäktige tidigare godkänt två markförvärv, dels del av fastigheten Sjövik 5 för 55 mnkr 2003-02-18, dels Sjövik 7 och 8 för 88 mnkr 2003-03-11. Del av Sjövik 5 (Lagbasen 1) har upplåtits med tomträtt till AB Familjebostäder och Sjövik 7 har sålts vidare till AB Stockholmshem. Sjövik 8 har upplåtits med tomträtt till SISAB för skoländamål. Kommunfullmäktige godkände 2005-04-18 ett genomförandebeslut avseende stadsutvecklingsområdet Årstadal omfattande investeringsutgifter om 348,4 mnkr.

För att möjliggöra utbyggnaden inom Årstadal på det sätt som staden och de inblandade markägarna/tomträttshavarna varit överens om har ett flertal avtal tecknats och redovisats i gatu- och fastighetsnämnden. Det viktigaste kvarstående avtalet är denna överenskommelse med den befintliga tomträttshavaren Marievik Fastigheter AB. När genomförandebeslut om investeringsutgifterna godkändes i kommunfullmäktige kunde de exakta inkomsterna från markförsäljningar mm endast uppskattas eftersom avtalen inte var färdigförhandlade.

Överenskommelse om överlåtelse och exploatering

Staden och Marievik Fastigheter AB (ägt av Fabège) har under en längre tid förhandlat kring avvecklingen av bolagets kvarvarande industritomträtter i Årstadal. Konkret har det medfört att bolaget har sagt upp sina hyresgäster och evakuerat den största byggnaden till sommaren 2005. Förhandlingarna

kring försäljningen av marken har dock försenats till viss del beroende på förändringar i ägarstrukturen inom Fabege.

De inblandade tomträttsfastigheterna omfattas av den nyligen antagna detaljplanen för Sjövikstorget, Dp 2001-12306-54. Detaljplanen kan tidigast vinna laga kraft under mars 2006, under förutsättning att den inte överklagas. Nedan visas en illustration över planområdets läge.



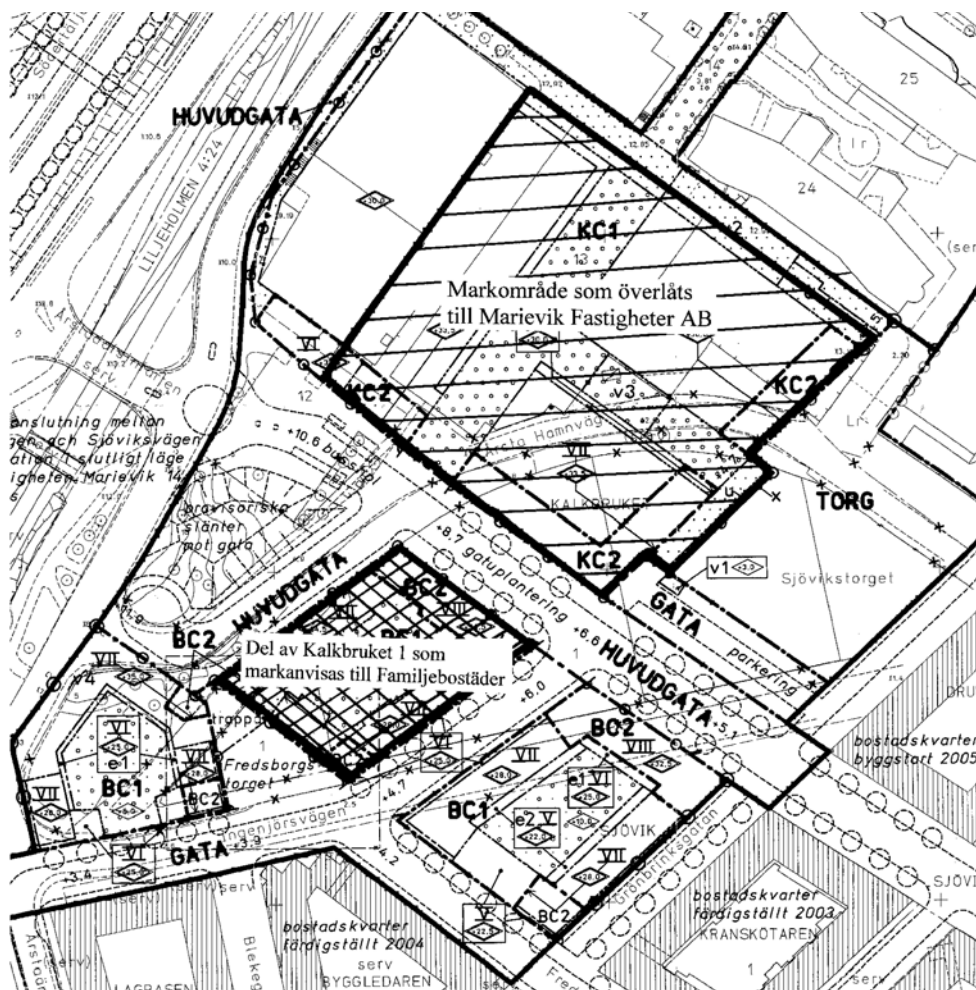
Överenskommelsen om överlåtelse och exploatering med Marievik Fastigheter AB omfattar bl a rivning av flera stora industribyggnader och avveckling av befintliga verksamheter inom tomträttsfastigheterna Kalkbruket 1 och Marievik 13 samt avveckling av en tomträtt för parkering inom fastigheten Marievik 12. Delar av de tidigare tomträtterna tillsammans med delar av fastigheten Årsta 1:1, belägna längs västra sidan av det nya Sjövikstorget, föreslås säljas för en köpeskilling om 65 mnkr till den nuvarande tomträttshavaren Marievik Fastigheter AB. Markområdet som föreslås överlåtas är markerat på detaljplanekartan på sid 4. Parterna är överens om att köpeskillingen är satt med hänsyn till värdet av de befintliga ingående tomträtterna. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 1 mars 2006, dnr M06-382-216. Förslag till överenskommelse finns som bilaga 1.

I överenskommelsen konstateras även att parterna har en gemensam viljeinriktning om att den nyligen antagna detaljplanen i dessa delar kommer att föreslås förändrad från kontorsanvändning till bostadsanvändning. Planändringen bedöms kunna genomföras med enkelt planförfarande. Detta

skulle i sådant fall medföra att ytterligare ca 350 bostadslägenheter kan byggas i stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen.

Parallellt med ovannämnda överenskommelse har även ett förslag till avtal om inskränkning av tomträtten till Kalkbruket 1 tagits fram som innebär att staden kan upplåta delar av Kalkbruket 1, som inte säljs, med tomträtt för bostadsbyggande. Avtalet innebär även att staden får rätt att utföra vissa anläggningsarbeten inom delar av Kalkbruket 1, som senare avses övergå till staden. Förslag till avtal finns som bilaga 2.

I samband med förhandlingarna med Fabege rörande markfrågorna i Årstadal har en fråga aktualiserats om att marken inom del av Kalkbruket 1 skulle kunna anvisas till AB Familjebostäder i utbyte mot att Fabege får markanvisning för mark inom kv Glädjen, där AB Familjebostäder nu har markanvisning. I samband med detta har även frågan om att staden skall förvärva två tomträtter i Vinterviken (f.d Svavelsyrefabriken) aktualiserats. Samtliga dessa ärenden avses behandlas samtidigt i marknämnden och villkoras av varandras godkännande.



Markanvisning till AB Familjebostäder

Detaljplan för Sjövikstorget, Dp 2001-12306-54, antogs av stadsbyggnadsnämnden 2006-01-19. Under förutsättning av att detaljplanen vinner laga kraft kan ca 170 lägenheter byggas inom del av Kalkbruket 1. I och med att ovannämnda byte av markanvisningar aktualiserats föreslås att AB Familjebostäder får markanvisning inom kv Kalkbruket. Markområdet som föreslås anvisas till AB Familjebostäder är markerat på detaljplanekartan på sid 4. Eftersom detaljplanen redan är antagen avser kontoret att teckna överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med AB Familjebostäder så fort avtalet om inskränkning av tomträtten till Kalkbruket 1 är träffat, vilket kan ske när samtliga marknämndbeslut som är villkorade av varandra vunnit laga kraft. Detta kan tidigast ske i mitten av april.

Markkontorets synpunkter och förslag

Kontoret kan konstatera att det är mycket bra för utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Årstadal att dessa avtal nu kan träffas. Avtalen och överenskommelserna är en förutsättning för att utbyggnaden av bostäder, gator och torg skall framskrida enligt tidsplanerna, men påverkar i övrigt inte de investeringsutgifter som redan beslutats av kommunfullmäktige. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden för sin del godkänner överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering mm inom kv Marievik och Kalkbruket med Marievik Fastigheter AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för genomförandet av överenskommelsen om överlåtelse av mark och exploatering.

Vidare föreslår kontoret att marknämnden godkänner avtal med Marievik Fastigheter AB rörande inskränkning av industritomträtten Kalkbruket 1 samt anvisar mark för bostäder inom kv Kalkbruket mm till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

SLUT