



Kontaktperson

Lars Fyrvald

Ytterstad

Telefon: 08-508 263 61

lars.fyrvald@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-03-30

Exploateringsavtal med JM AB rörande Jäskaret 1 mm i Liljeholmen.

Förslag till beslut

Marknämnden godkänner exploateringsavtal med JM AB rörande Jäskaret 1 mm i Liljeholmen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att ca 160 lägenheter i ett kvarter tillskapas på ett markområde som tidigare var ianspråktaget för industri, parkering och gata. Projektet följer intentionerna i programmet för stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen. JM AB äger större delen av marken som ska bebyggas och är byggherre för projektet. Exploateringsavtalet innebär att exploatören JM utför och bekostar bostäder och anläggningar inom exploateringsområdet.

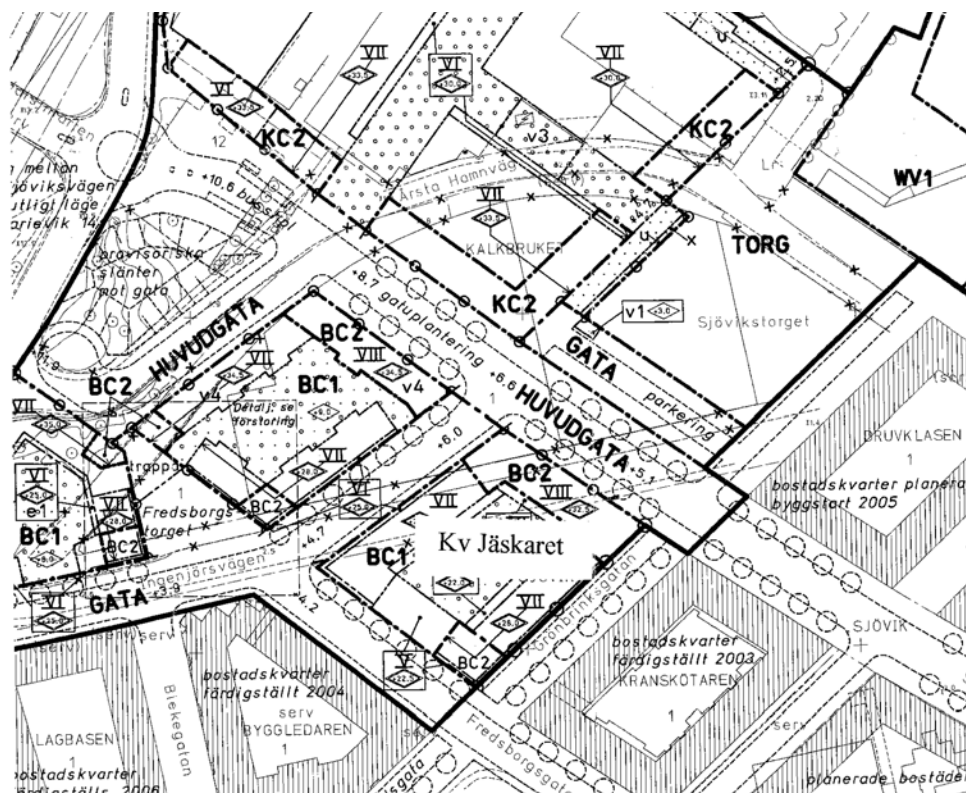
Bakgrund

JM AB köpte 1998 fastigheten Sjövik 5 av AB Vin & Sprit. Fastigheten omfattar en stor del av Årstadal. Den detaljplan som gällt för Sjövik 5 är från 1993 och innehåller kontorsbyggrätt i ca sex våningar. 1999-2000 togs ett programförslag fram för stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen. I samband med gatu- och fastighetsnämndens behandling av remissvaret på programförslaget den 26 september 2000 godkändes ett intentionsavtal mellan staden och JM AB. Intentionsavtalet redovisade bl a JM:s intentioner att ändra detaljplanerna för större delen av sina fastigheter inom området från kontor till bostäder samt principerna för parternas åtaganden vad gäller kostnaderna för anläggningar på allmän platsmark samt överföring av mark mellan parterna. Intentionsavtalet följs av exploateringsavtal för de olika

detaljplaneområdena. Fyra exploateringsavtal har hittills godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Det aktuella exploateringsområdet ingår i detaljplanen för Sjövikstorget Dp 2001-12306-54, som antogs av stadsbyggnadsnämnden den 19 januari 2006.

Exploateringsavtalets innehåll

Det nya exploateringsavtalet omfattar det kvarter som ligger söder om det planerade Sjövikstorget och är benämnt kv Jäskaret på bilden nedan.



De flesta punkterna i exploateringsavtalet är de sedvanliga för denna typ av avtal. Nedan följer en sammanställning av några av de viktigaste punkterna i avtalet. Avtalet finns som bilaga 1.

-marköverföringar

I det ovannämnda intentionsavtalet mellan staden och JM som behandlar det totala genomförandet inom området ingår ett avtal om markbyten. JM får genom avtalet mark för bostadsändamål belägen i anslutning till fastighetsgränser motsvarande ca 11 000 – 16 000 kvm BTA. Delar av marken för kv Jäskaret ska räknas in i markbytet för hela stadsutvecklingsområdet. I detta exploateringsavtal ingår en avräkning med ca 7 000 kvm BTA från ovan nämnda ytor. Parterna är överens om att detta innebär att maxgränsen för marköverlåtelse utan ersättning har överskridits. Parterna är vidare överens om att en reglering av ersättning från JM till

staden för de överskjutande areorna gentemot intentionsavtalets maxgräns skall behandlas i det kommande exploateringsavtalet för Sjövikshöjden, även det beläget inom det område som omfattas av intentionsavtalet.

En liten del av den blivande fastigheten Jäskaret 1 samt del av gatumarken är idag belägna inom fastigheten Kalkbruket 1. Exploateringsavtalet med JM är villkorat av att ett tilläggsavtal om inskränkning i tomträtten till fastigheten Kalkbruket 1 kan träffas mellan staden och tomträttshavaren Marievik Fastigheter AB.

-servitut

Eftersom det krävs stora uppfyllnader av gatorna i området kommer servitut att bildas som ger staden rätt att nyttja angränsande byggnadskonstruktioner (källarväggar mm) som stöd för omgivande gator.

-bostäder och lokaler

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att ca 160 lägenheter med bostadsrätt tillskapas. Bottenvåningen i tre av kvarterets sidor avses innehålla butiker och restauranger för att följa stadens och JM:s gemensamma vision om en levande stadsmiljö.

-kommunala anläggningar

JM utför och bekostar omläggning av en befintlig dagvattenledning genom exploateringsområdet. JM utför och bekostar därvid även de följdåtgärder som detta medför i de omgivande gatorna.

Konsekvenser

-ekonomiska

Denna utbyggnadsetapp av Årstadalsprojektet innebär att staden ska genomföra stora anläggningsåtgärder för gator och torg som omger exploateringsområdet. Dessa åtgärder finns med i ett genomförandebeslut som kommunfullmäktige godkände 2005-04-18 avseende stadsutvecklingsområdet Årstadal omfattande investeringsutgifter om 348,4 mnkr.

-miljö

JM utför och bekostar sanering av all förorenad mark inom exploateringsområdet för denna detaljplan. JM åtar sig att följa stadens program för ekologiskt byggande.

-måluppfyllelse

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att bostäder tillskapas i ett område som tidigare var ianspråktaget för industri och parkering.

Markkontorets förslag

Markkontoret har medverkat vid projektets framtagande och kan konstatera att det följer intentionerna i programmet för området samt det genomförandebeslut som tagits för stadsutvecklingsområdet. Avtalet är en förutsättning för att utbyggnaden av bostäder, gator och torg skall framskrida enligt tidsplanerna. Stadens investeringsutgifter är redan beslutade av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet innebär att exploatören JM utför och bekostar bostäder och anläggningar inom exploateringsområdet. Kontoret föreslår att avtalet godkänns av marknämnden.

SLUT