

**Handläggare**  
Lars Fyrvald  
08-508 263 61

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2013 11 14

## **Exploateringsavtal med JM AB avseende Sjövik 5, del 2 (kajen) i Liljeholmen**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med JM AB avseende Sjövik 5, del 2 (kajen).

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Sara Lundén  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att ca 600 lägenheter tillskapas på ett markområde som tidigare var ianspråktaget för industri och parkering. Detaljplanen omfattar också anläggande av en ny gata samt iordningställande av kaj mm och följer intentionerna i det program för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen, som tidigare godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. JM AB äger marken som ska bebyggas och är byggherre för projektet.

Exploateringsavtalet innebär att exploitören/markägaren JM bekostar alla anläggningarna inom planområdet.

### **Bakgrund till exploateringsavtalet**

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.

## Exploateringsavtalet

Det nya exploateringsavtalet omfattar området närmast Årstabron, se karta nedan.



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 kring det totala genomförandet inom området ingår ett avtal om marköverföringar. I denna detaljplan övergår ett par små markbitar från Årsta 1:1 till JM:s fastighet Sjövik 5. Liksom för

tidigare exploateringsavtal i området gäller att när JM:s samtliga anläggningsarbeten är avslutade ska JM till staden överlåta marken där de nyanlagda gator och parker är belägna. Köpeskillingen för marken motsvarar mervärdesskatten på anläggningsarbetena för gator och park. För fastställande av köpeskillingen ska JM till staden överlämna en med faktura jämförlig handling innehållande uppgifter som sägs i 8 kap. 19 § mervärdesskattelagen. Staden begär med stöd av denna handling ersättning från Skatteverket för av JM specificerad mervärdesskatt. 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.

### **Servitut**

Eftersom det krävs stora uppfyllnader för de blivande gatorna i området kommer servitut att bildas som ger staden rätt att nyttja angränsande byggnadskonstruktioner (källarväggar mm) som stöd för gatan. Staden får även en servitutsrätt för infästning av kajanläggningen i husgrunderna till husen närmast kajen.

### **Bostäder och lokaler**

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att ca 600 lägenheter med bostadsrätt tillskapas. Två av husen uppförs i 24 respektive 26 våningar. Delar av bottenvåningarna avses innehålla butiker och restauranger för att följa stadens och JM:s gemensamma vision om en levande stadsmiljö. De två översta våningarna i 26-våningshuset avses bli restaurang. I ett av de bakre husen inrättas även en fyraavdelnings förskola.

### **Kommunala anläggningar**

Speciellt för området är att gatornas underbyggnad består av krossad betong från den gamla fabriken i området och att kajanläggningen på ett tekniskt avancerat sätt är infäst i kajhusens grundmurar.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

JM bekostar samtliga blivande kommunala anläggningar inom exploateringsområdet och ombesörjer även utbyggnaden av gatorna. Denna utbyggnadsetapp av Årstadalsprojektet innehåller inga direkta utgifter för staden. Staden kommer att ombesörja utbyggnaden av lekutrustning inom och i anknytning till projektet, men JM kommer att bekosta detta. För att hantera investeringsutgifterna och motsvarande investeringsinkomster

finns utrymme i det genomförandebeslut som kommunfullmäktige godkände 2005-04-18 avseende stadsutvecklingsområdet Årstadal omfattande investeringsutgifter om 348,4 mnkr.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse**

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030. Projektet följer översiktsplanens intentioner om att förtäta närförorter i goda kollektivtrafikslägen.

## **Miljö**

JM utför och bekostar sanering av all förorenad mark inom exploateringsområdet för denna detaljplan.

## **Tillgänglighet**

Området planeras utifrån gällande tillgänglighetskrav. En ny hiss för cyklar och gående förbättrar hela områdets tillgänglighet till naturmarken vid Sjövikshöjden söder om kajområdet, samt till Årstabrons gång- och cykelbana.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och tekniska frågor**

Projektet bedöms fortgå till ca 2020. JM har byggt upp hela gatukroppen med hjälp av krossad betong från Vin & Sprints fabrik, som tidigare låg på platsen. JM har även påbörjat den tekniskt komplicerade uppbyggnaden av kajen där dragstag från kajelementen, som idag är fästa i en stor betongbalk, i stället ska växlas om till att fästas in i grundmurarna till de nya husen.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret har medverkat vid planens framtagande och kan konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program, som godkänts av staden. Exploateringsavtalet innebär att exploitören JM bekostar alla anläggningarna inom planområdet.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Exploateringsavtalet