

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04

Till
Exploateringsnämnden
2020-12-17

**Exploateringsavtal med Stam Ett AB,
Stam Sex M 23 Handelsbolag, AMF
Pensionsförsäkring AB, Stam Sexton M
25 AB, Stam Sju M 26 AB, BRO Marievik
27 AB, BRO Marievik 30 AB, DB Real
Estate Mvik 28 Kommanditbolag, JM AB,
Persikorött Marievik Ekonomisk förening,
P-N vik 29 AB avseende fastigheterna
Marievik 14, 15, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27,
30, 28 och 29 angående exploatering på
privat mark inom Marievik i Liljeholmen.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Stam Ett AB, Stam Sex M 23 Handelsbolag, AMF Pensionsförsäkring AB, Stam Sexton M 25 AB, Stam Sju M 26 AB, BRO Marievik 27 AB, BRO Marievik 30 AB, DB Real Estate Mvik 28 Kommanditbolag, JM AB, Persikorött Marievik Ekonomisk förening, P-N vik 29 AB avseende fastigheterna Marievik 14, 15, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 28 och 29 angående exploatering på privat mark inom Marievik i Liljeholmen. Exploateringsnämnden ger även kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för marköverlåtelsens fullföljande i enlighet med exploateringsavtalen.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

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

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att området Marievik i Liljeholmen omvandlas från ett renodlat kontorsområde till att innehålla cirka 960 bostäder och cirka 27 000 kvm nya verksamhetslokaler. Ungefär 50 000 kvm kontorslokaler och ett parkeringshus rivs för att ge plats åt bostäderna, övriga kontorsbyggnader bevaras för olika typer av verksamheter och medges utökade byggrätter. All mark är privatägd och fastighetsägarna står för kostnaden för exploateringen inklusive utbyggnad av allmän plats.

Exploateringskontoret har tecknat exploateringsavtal med respektive fastighetsägare som ingår i planområdet. Som exempel på avtal biläggs exploateringsavtalet mellan staden, BRO Marievik 27 AB och BRO Marievik 30 AB. Exploateringsavtalen reglerar bl.a. den allmänna platsens utformning samt att fastighetsägarna efter exploaterings genomförande utan kostnad för staden ska lämna över färdigställd allmän plats till staden. Stadens utgifter består i huvudsak av administration och kontroll av de anläggningar som ska lämnas över. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att genomförandebeslut kan fattas på delegation inom kontoret.



Marievik, planområde markerat med rött

Beskrivning av projektet / Bakgrund till exploateringsavtalen

Marievik är ett befintligt kontorsområde beläget i Liljeholmen/Årstadal med ett framtaget förslag till ny detaljplan, Dp 2010-14465. Förutom vattenområdet är samtliga fastigheter, inklusive gator och park, inom planområdet privatägda. Den nya detaljplanen möjliggör för en mer intressant stadsmiljö med större funktionsblandning. Cirka 960 bostäder och cirka 27 000 kvm nya verksamhetslokaler tillskapas dels genom att befintlig byggnation rivs och dels genom påbyggnader på befintliga kontorsbyggnader. Planområdet görs tillgängligt för allmänheten genom nya allmänna parker, kaj inklusive en brygg - /badanläggning, samt gångfartsgator. Befintligt kajstråk stärks genom att delar av sträckan breddas samt genom att parker, torg och badanläggning adderas längs kajen. Parkerna inom området kommer erbjuda funktioner för flera målgrupper samtidigt, där boende och arbetande i Marievik parallellt kan vistas på platsen. I syfte att stärka gatan som ett offentligt rum även för gående och cyklister utformas gatorna som gångfartsgator, vilket innebär att olika trafikantgrupper delar på samma utrymme. Gatunätets och gatornas utformning utgår från en trafikhierarki där gående och cyklister prioriteras högst, därefter leveranser och sist privata biltransporter.

Exploateringskontoret har tecknat exploateringsavtal med respektive fastighetsägare som ingår i planområdet. Exploateringsavtalen, som beskrivs närmre nedan, reglerar fastighetsägarnas åtaganden i utbyggnaden av de ytor som med den nya detaljplanen blir allmänna.



Vy från Tantolunden



Illustrationsplan med bostäder i rött och kontor i grått

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-pm för detaljplaneläggning den 14 maj 2011 och om komplettering av start-pm den 18 april 2013. Kompletteringen syftade till att avveckla befintlig kontorsverksamhet inom Marievik 15 och istället utveckla bostäder. Samråd för detaljplanen genomfördes december 2015 till januari 2016. Redovisning av samrådet och ställningstagande inför granskning beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 17 maj 2017.

Detaljplanen är beräknad att antas av kommunfullmäktige i december 2020.

Detta ärende är den första redovisningen till exploateringsnämnden.

Exploateringsavtalens innehåll

Exploateringskontoret har tecknat exploateringsavtal med respektive fastighetsägare som ingår i planområdet. All mark inom planområdet är privatägd och fastighetsägarna står för alla kostnader relaterade till exploateringen inklusive utbyggnaden av allmän plats.

I exploateringsavtalen regleras de allmänna ytornas utformning främst genom de principer som tillsammans med bl.a trafikkontoret och stadsdelen arbetats fram i program- och systemhandling för allmän mark och förgårdsmark. Dessa handlingar kopplas till exploateringsavtalen som tecknats med samtliga fastighetsägare innan planen antas.

I exploateringsavtalen regleras att de fastighetsägare som ingår i detaljplanen ska stå för kostnaden för all exploatering inklusive utbyggnad av allmän plats. Enligt avtalen ska efter exploaterings genomförande fastighetsägarna utan kostnad för staden lämna över färdigställd allmän plats till staden. Delar av allmän plats som färdigställts kan dock, i enlighet med en rad villkor i exploateringsavtalen och förutsatt stadens godkännande, komma överlämnas till staden i etapper.

I exploateringsavtalet avtalar Staden och Bolaget även om rätt till att nyttja x- och z-område för allmän gång-, cykel- och fordonstrafik samt Stadens rätt till infästning för linspänd belysning.

Fastighetsägarna och staden har även tecknat ett avtal om spärrkonto, tillhörande exploateringsavtalen, som säkerhet för fastighetsägarnas åtaganden gentemot staden avseende kommunala anläggningar. Av Spärrkontoavtalet framgår att fastighetsägarna till spärrkontot ska betala ett belopp motsvarande den bedömda kostnaden för utförandet av de kommunala anläggningarna. Fastighetsägarna svarar också för att betala eventuella fyllnadsbetalningar till spärrkontot om faktiska kostnader överstiger den bedömda kostnaden.

I övrigt innehåller exploateringsavtalen vad som är sedvanligt för denna typen av avtal.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr och genomförandebeslut bedöms därför kunna tas på delegation inom kontoret.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur uppförs och bekostas av fastighetsägarna vilka ska överlämnas kostnadsfritt till staden. De framtida driftkostnaderna för staden förväntas öka något även om marginellt.

Kontoret bedömer att projektet har låg ekonomisk risk.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostäder och Lokaler

Den nya detaljplanen möjliggör ca 960 nya bostäder och ca 27 000 kvm handels- och kontorslokaler.

Miljö

Bolagen ansvarar för sanering av eventuella markföroreningar inom området. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Grönytor

Marievik ligger avskärmat från omgivande områden som erbjuder grönytor, främst pga. Södertäljevägen. Marken inom planområdet består i dagsläget i huvudsak av hårdgjorda ytor och vegetation består främst av buskplanterad förgårdsmark. Projektet skapar nya park- och grönytor i området och tillgängliggör Årstaviken för allmänheten. De gemensamma grönytorerna i området kommer att anpassas för alla som vistas i området; boende och kontorsarbetare.

Barn

För barn kommer det finnas tre förskolor samt två lekplatser men de gemensamma grönytorerna i området kommer att delas med vuxna; både boende och kontorsarbetare. Uteytorna behöver byggas för att klara ett högt slitage. Vind och solförhållanden har stor påverkan på barns möjlighet till lek och upplevelse av utemiljö. Flera av områdets offentliga miljöer kommer att vara

vindutsatta och solljusförhållanden på förskolornas gårdar gör att de behöver kompletterande bra, trygga lekmiljöer på nära håll.

Konst

I Marievik finns ett antal befintlig konstverk som kommer att bevaras och bli en del av den allmänna platsen.

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas i kommunfullmäktige december 2020.

En del fastighetsägare planerar sin byggstart relativt omgående efter antagande av detaljplan. Utbyggnadstiden för hela området förväntas dock ta hela planens genomförandetid, eller 10 år. Delar av allmän plats som färdigställts kan dock, i enlighet med en rad villkor i exploateringsavtalen och förutsatt stadens godkännande, överlämnas till staden i etapper. Framförallt hamnbadet förväntas kunna lämnas över till stadsdelen så snart kajerna är utbyggda och badet är färdigställt, om ca 2-3 år.

Kommunikation

Kontoret har samrått med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet är en del av utvecklingen av Liljeholmen enligt Översiktsplanen för Stockholms stad samt enligt ett program för Liljeholmen (år 2000) som har som ambition att bygga stad utanför tullsnittet. Planförslaget tillför nya bostäder, kontor, park och kaj med hamnbad. Exploateringsavtalet säkerställer att allmän platsmark anläggs och överlämnas till staden på tillfredställande sätt.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal med BRO Marievik 27 AB, BRO Marievik 30 AB