

Handläggare
Marija Pavlovic Traneving
08-508 868 91

Till
Exploateringsnämnden
2023-12-14

**Föravtal till exploateringsavtal för
bostads- och kontorsändamål inom
Bolidentriangeln (Rensерiet 25 m.fl.) i
Enskede Gård till Fastighetsbolaget WWL
AB, WWL Linde AB,
Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7, Bro
Tjurhornet 15 AB, Bro Lindetorpsvägen
AB, Linde Torp Mark AB, Årsta Rensерiet
AB och AB Stockholmshem**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Fastighetsbolaget WWL AB, WWL Linde AB, Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7, Bro Tjurhornet 15 AB, Bro Lindetorpsvägen AB, Linde Torp Mark AB, Årsta Rensерiet AB och AB Stockholmshem avseende Bolidentriangeln.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Kristian Ekbohm
Enhetschef

Sammanfattning

Inom ramen för projektet Bolidentriangeln, som är en del av Årstastråkets tredje etapp, avser Fastighetsbolaget WWL AB, WWL Linde AB, Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7, Bro Tjurhornet 15 AB, Bro Lindetorpsvägen AB, Linde Torp Mark AB, Årsta Renseriet AB och AB Stockholmshem, nedan kallat Bolagen, utveckla sina fastigheter med bostäder och kontor. Bolagen har ansökt om planändring med målsättningen att ändra användningen från industri till bostads- och kontorsändamål. För detta område har exploateringskontoret tecknat föravtal till exploateringsavtal med Bolagen vilket syftar till att reglera kostnader som uppkommer under projektets gång. Avtalet kommer att följas upp med exploateringsavtal innan antagande av detaljplan. Föreskrivet föravtal är det andra avtalet för Bolidentriangeln och ersätter det tidigare ingångna föravtalet som löpt ut. Bolidentriangeln är en av fyra av detaljplanerna i stadsutvecklingsprojektet Årstastråkets tredje etapp.

Stadsbyggnadskontoret fattade beslut om start-PM den 22 maj 2015 för Bolidentriangeln. Planarbetet pågick aktivt fram till 2020 och har sedan dess varit pausad tillsammans med de övriga detaljplaner för Årstastråket etapp 3. Detta då Trafikverket inte accepterar intrång i Södra Länkens tunnlar skyddszon. Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret bedömt det som möjligt att arbeta vidare med Bolidentriangeln, då området inte berörs av Trafikverkets skyddszon.

Inom Bolidentriangeln finns det ett förslag som innebär ett tillskott av bostäder och arbetsplatser i området, såväl som stärkta kopplingarna inom Årsta och mellan stadsdelarna Årsta och Slakthusområdet. Totalt bedöms ca 38 700 kvm ljus BTA bostäder motsvarande ca 540 bostäder och ca 40 000 kvm BTA kontor kunna tillskapas i området. 170 stycken av bostäderna avses bli hyresrätter medan den resterande delen 370 planeras bli bostadsrätter. För projektet Årstastråket har exploateringskontorets investeringsutgifter hanterats genom ett gemensamt inriktningsbeslut som omfattar samtliga etapper. Det senaste reviderade inriktningsbeslutet fattades av kommunfullmäktige 2020-09-28.

Bakgrund till föravtal till exploateringsavtal

Bolidentriangeln är en del av stadsutvecklingsprojektet Årstastråket etapp 3 beläget i stadsdelarna Årsta och Enskede Gård. Planeringen för Årstastråket har pågått sedan början av 2000-talet. År 2004 öppnade Södra länken och det mesta av genomfartstrafiken i området försvann. Staden beslutade 2004 att investera 645 mnkr i en tunnelförläggning av två kraftledningar som går genom området och 2011 grävdes kraftledningarna ned. Detta har skapat förutsättningar för ny bebyggelse och utveckling för ett mer urbant och sammankopplat område.

Projektet Årstastråkets syfte är att förtäta och urbanisera området med bl.a. fler bostäder och skapa bättre kopplingar till innerstaden och närliggande områden, t.ex. Slakthusområdet och Årstafältet. Totalt planeras det för cirka 3 000 nya bostäder för 7 500 invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. Området ska även inrymma en ny grundskola F-9, en idrottshall, nio förskolor med totalt 40 avdelningar, flera torg och parker, kommersiella lokaler i bottenvåningarna för butiker och verksamheter samt inbegripa ombyggnation av gator med förbättrad gång- och cykelfunktion. Årstastråket är uppdelat i tre etapper med ett gemensamt program och inriktningsbeslut.



Figur 1 – Årstastråkets etappindelning och områdesnamn. I Vallastråket och Etapp 3 pågår det planläggningsarbete. Etapp 2 är i slutskedet av genomförandefasen och Etapp 1 är genomfört.

Årstastråket etapp 3 består av fyra detaljplaneområden, Allgunnen, Bolidentriangeln, Konstgjutarvägen och Steningeparken. År 2016 färdigställdes ett gemensamt dokument mellan stadens förvaltningar, markägare och byggaktörer verksamma i området, *Vision för framtidens Bolidenplan*, att

användas som underlag till kommande detaljplanering av Årstastråket etapp 3. I Bolidentriangeln innebär visionen en blandning mellan högt och lågt och inslag av bevarad bebyggelse som har kulturhistoriskt värde.

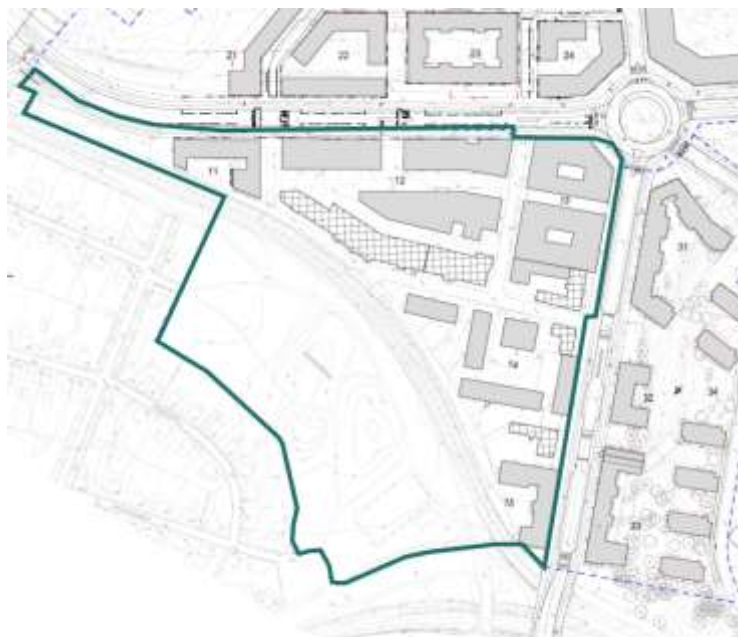
Marken inom Bolidentriangeln är i huvudsak privatägd. Fastighetsägare inom området är Fastighetsbolaget WWL AB, WWL Linde AB, Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7, Bro Tjurhornet 15 AB, Bro Lindetorpsvägen AB, Linde Torp Mark AB, Årsta Rensriet AB och AB Stockholms hem. Fastighetsägarna benämns tillsammans Bolagen nedan.

Bolagen avser utveckla sina fastigheter med bostäder och kontor och har ansökt om planändring med målsättning att ändra användningen från industri till bostads- och kontorsändamål.

Inom planområdet ingår mark som staden äger, vilket är det område som framöver fortsatt kommer tillhöra staden och föreslås planläggas för allmänt ändamål som park och gata.

Stadsbyggnadskontoret antog start-PM för detaljpaneläggning 2015. Totalt bedöms ca 38 700 kvm ljus BTA bostäder motsvarande ca 540 bostäder och ca 40 000 kvm BTA kontor tillskapas i området. 170 stycken av bostäderna avses bli hyresrätter medan den resterande delen 370 planeras bli bostadsrätter.

Planarbetet pågick aktivt fram till 2020 och har sedan dess varit pausat tillsammans med de övriga detaljplanerna för Årstastråket etapp 3. Detta då Trafikverket inte accepterar intrång i Södra Länkens tunnlar skyddszon. Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret bedömt det som möjligt att arbeta vidare med Bolidentriangeln, då området inte berörs av Trafikverkets skyddszon. Med denna bakgrund har ett nytt föravtal tagits fram då det tidigare ingångna föravtalet löpt ut.



Figur 2 – Det geografiska området över ungefärligt planområde med den senaste föreslagna strukturen.

Ombyggnation och vidareutveckling av befintliga allmänna gator och parker i området planeras där gator och parkerna behöver anpassas till utvecklingen inom Bolidentriangeln. Bolagen står för samtliga kostnader hänförliga till den ombyggnation och utbyggnad av allmän plats som förädlas av den förändrade markanvändningen inom deras fastigheter.

Tidigare beslut Årstastråket etapp 3

Tabellen nedan redogör för de beslut som har fattats för Årstastråket, etapp 3. För övriga beslut för Årstastråket hänvisas till det reviderade inriktningsbeslutet och genomförandebeslutet som kommunfullmäktige fattade beslut om 2020-09-28.

2000-12-12 2001-04-03	GFN	Markanvisning 1 000 lägenheter till JM, Familjebostäder och SBC Mark AB i Årstastråket.
2002-11-07	SBN	Beslut att påbörja programarbete
2004-10-12	GFN	Genomförandebeslut att tunnelförlägga den lufthängda kraftledningen mellan Skanstull och Solberga
2005-04-07	SBN	Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete

2011-02-07	KF	Inriktningsbeslut för Årstastråket
2014-06-12	SBN	Årstastråket etapp 3, Start-PM
2015-01-29	ExplN	2015-01-29 markanvisning till Stockholmshem 250 + 100 lgh inom Allgunnen och Konstgjutaren
2015-06-11	SBN	Start- PM Bolidentriangeln
2015-09-24	ExplN	Markanvisning till HSB 145 lgh inom Konstgjutaren
2015-10-15	SBN	Start-PM Allgunnen, Konstgjutarvägen och Steningeparken
2016-02-08	KF	Reviderat inriktningsbeslut för hela Årstastråket och genomförandebeslut för etapp 2 samt överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom detaljplan Glavsforden med JM.
2016-03-10	ExplN	Markanvisning inom etapp 3 för bostäder till Fastpartner AB, för skola och idrottshall till SISAB och fastighetskontoret och för parkeringsgarage till Stockholm Parkering.
2018-02-22	SBN	Redovisning av ”Vision för framtidens Bolidenplan”, som informationsärende. Inget beslut.
2020-08-27	ExplN	Markanvisning till Einar Mattsson i detaljplan Allgunnen etapp 3
2020-09-28	KF	Årstastråket, reviderat inriktningsbeslut. Etapp 2, reviderat genomförandebeslut

Föravtalets innehåll

Föravtalet reglerar att Bolagen ska stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att exploateringsavtal senare ska kunna träffas.

Bolagen ska bekosta utbyggnad av allmän plats och åtgärder utanför fastigheterna inom Bolidentriangeln som förädlas av exploateringen inom fastigheterna och för detaljplanens genomförande. Exempelvis kan detta innefatta ombyggnation och anpassning av intilliggande allmänna gator men även skyfallshantering på allmän plats.

Föravtalet innehåller en fördelningsnyckel som reglerar hur kostnader ska fördelas mellan Bolagen under detaljplanarbetet och senare under detaljplanens genomförande.

Fördelningsnyckeln har Bolagen själva förhandlat och överenskommit om.

Nedan följer en redogörelse för vilka moderbolag som ansvarar solidariskt med åtaganden och förpliktelser som åläggs deras dotterbolag i föravtalet.

- WWL Linde AB svarar solidariskt med Fastighetsbolaget WWL AB
- Lindetorpsterrassen Holding AB svarar solidariskt med Bostadsrättsföreningen Tjurhornet 7
- Castellum Stockholm AB svarar solidariskt med Bro Tjurhornet 15 AB, Bro Lindetorpsvägen AB och Linde Torp Mark AB
- HSB Bostad AB svarar solidariskt med Årsta Renseriets AB

Föravtal 2 Bolidentriangeln
Karta över planområdet med fastigheterna

Fertighet	Fertighetsägare	Moderbolag
1 2 3 4 5	Renseriets 11, 14, 15	Årsta Renseriets AB
6	Linde Torp 10	Castellum Stockholm AB
7	Linde Torp 8	Castellum Stockholm AB
8	Tjurhornet 15	Castellum Stockholm AB
9	Tjurhornet 7	Lindetorpsterrassen Holding AB
10	Tjurhornet 1	WWL Linde AB



Figur 3 – Redovisning av fastigheter, fastighetsägare och moderbolag inom Bolidentriangeln.

Föravtalet reglerar även villkor för medfinansiering som ska ges till staden vid det tillfället då ombyggnation sker av Johanneshovsvägen och Bolidenvägen, som utgör del av föreslagen utbyggnad av Årstastråket etapp 3. I det fallet utbyggnad av resterande etapp 3 förskjuts i tid är Bolagen och staden överens om att Bolagen ska bekosta en ombyggnad inklusive ledningsomläggning för Lindetorpsvägen som behöver komma tillstånd för att möjliggöra exploaterings utbyggnad i väntan på ombyggnationen av Johanneshovsvägen.

Kontoret tecknar föravtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande. Förslag till föravtal bifogas detta tjänsteutlåtande, se Bilaga 1.

Ett exploateringsavtal avses tecknas mellan Staden och Bolagen inför genomförandet och innan antagande av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Föreslaget föravtal ingår i det inriktningsbeslut för Årstastråket som kommunfullmäktige fattade beslut om 2020-09-28. Kontoret bedömer att exploateringen i Årstastråket som helhet ger ett överskott med ett positivt nettonuvärde.

Exploatering av Bolidentriangeln sker på privatägd mark. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som krävs för planens genomförande. Kostnader för utbyggnad av gator och allmän plats ska bäras av Bolagen.

I området finns idag infrastruktur som staden är huvudman för. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms i detta skede påverkas marginellt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Årstastråket som helhet beskrivs i inriktningsbeslutet för Årstastråket. Kontorets bedömning är att projektet kommer att bidra till uppfyllelse av bostadsmålet, arbetsplatser, ökad trygghet och stärkta kopplingar inom Årsta och mot omgivande stadsdelar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektets tidplan kommer att upprättas i dialog med stadsbyggnadskontoret och Bolagen, med hänsyn taget till övriga delar av Årstastråket etapp 3 och de utmaningar och risker som finns i projektet.

När exploateringsavtal ska träffas med byggaktörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta bedöms som tidigast kunna ske under fjärde kvartalet 2025.

Risker och osäkerheter

Bolidentriangeln är i likhet med övriga delar av Årstastråket, ett komplext projekt. Det finns stora utmaningar med att bygga nära tvärbanan, hitta skyfalls- och parkeringslösningar, få till en fungerande sophantering, lösa angöring till nya bostäder och kontor, få plats med ledningar etcetera.

Det finns även en osäkerhet i hur mötet med övriga delar av Årstastråket etapp 3 ska ske, med avseende på detaljplanernas framdrift och de beroenden som finns mellan planerna. Detta kommer beaktas under planarbetet.

Kommunikation

Dialog har hafts med stadsbyggnadskontoret angående processen med föravtalet.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har tidigare inte uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i Bolidentriangeln. Bolagen är dock införstådda med att om behovet skulle uppkomma under planprocessen ska det i möjligaste mån arbetas in i förslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet då det ger staden ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i anslutning till befintlig kollektivtrafik och attraktiv miljö för en växande befolkning. Projektet bidrar även till att minska tvärbanans barriärverkan samt skapa bättre kopplingar till innerstaden och närliggande områden, t.ex. Slakthusområdet.

Slut

Bilagor

1. Föravtal