

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04**Till**
Exploateringsnämnden
2026-01-22

Genomförandebeslut för övertagande av allmän platsmark inom detaljplan Marievik i Liljeholmen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Årsta 1:1 med flera och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Marievik och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 16,2 miljoner kronor, projektinkomst om 16,1 miljoner kronor samt övertagande av allmän platsmark och allmänna anläggningar utan ersättning, som motsvarar ett anskaffningsvärde om 621,3 miljoner kronor.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefJenny Linné
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projekt sydFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 226 04
Växel 08-508 276 00
ebba.von.platen@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Genomförande av detaljplan för fastigheten Marievik 15 m.fl. i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm, Dp 2010-14465 pågår. Exploateringsavtal har tecknats med berörda byggaktörer i området om upprustning och överlämnande av allmän platsmark utan ersättning till Staden för ägande och drift. Beslut behöver fattas av kommunfullmäktige om mottagande av anläggningar och mark då anläggningarnas värde överstiger 50 miljoner

kronor. Exploateringsavtal godkändes 2020 av exploateringsnämnden.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden. När staden övertar anläggningar och mark från privata fastighetsägare så görs det utan ersättning men anläggningarnas värde bokförs hos staden till ett anskaffningsvärde som motsvarar värdet av den utförda entreprenaden för respektive anläggning. Värdet på anläggningarna som ska tas emot i Marievik bedöms bli cirka 621 miljoner kronor. För anläggningarna uppstår även drift- och underhållskostnader så snart staden övertar driften av anläggningarna. De totala drift- och underhållskostnaderna för parker, kajer, gator och badet i Marievik bedöms bli cirka 21 miljoner kronor årligen vilket kommer belasta trafiknämndens och stadsdelsnämndens driftbudget.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 434 miljoner kronor, främst beroende på de framtida drifts- och underhållskostnaderna. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,2 miljoner kronor. Av utgifterna utgör 0,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 16,1 miljoner kronor och därtill erhålls cirka 621,3 miljoner kronor i icke offentliga bidrag som utgör anläggningsvärdet på mark och anläggningar som överlämnas till staden. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 3 procent.

Exploateringskontoret är positiv till projektet då det bidrar till att skapa nya bostäder i ett centralt och attraktivt läge nära stadens centrala delar med goda kommunikationer.

Med projektet, där stora ytor allmän platsmark tas över av staden, blir det tydligt att staden behöver utveckla rutiner för tidig budgetering av kommande driftkostnader. Det blir också tydligt att projektets genomförande visar på ett behov av styrning och uppföljning från stadens sida. Detta för att anläggningarna som ska tas emot av staden ska hålla stadens standard och för att rimliga driftkostnader ska kunna uppnås.

Bakgrund till genomförandebeslutet

Projektet Marievik i Liljeholmen är ett så kallat privatmarksprojekt där flera privata fastighetsägare, tillika

byggaktörer, tillsammans med staden verkat för en utveckling av ett befintligt kontorsområde. En detaljplan för Marievik (Dp 2010-14465) antogs i kommunfullmäktige 1 februari 2021 och vann efter överprövning laga kraft 3 april 2023. Planen möjliggör 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 och medges utökade byggrätter genom påbyggnation.

För att möjliggöra bostäder rivs ett antal kontorshus som ger plats för fem nya bostadskvarter. Bostadsbyggnationerna kommer att utföras av JM och Klöver Bostad. AMF Fastigheter äger samtliga kvarvarande kontorskvarter som innehåller byggrätter i form av påbyggnader om cirka två våningar på respektive hus.

Med den nya detaljplanen kommer tidigare publika ytor på kvartersmark omvandlas till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Planområdet görs tillgängligt genom nya allmänna parker, kaj samt gångfartsgator. Området får en struktur av tät kvartersbebyggelse med en varierad höjdskala i 6 till 32 våningar. Detaljplanen syftar till att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning och hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och offentliga rum. I syfte att stärka gatan som ett offentligt rum för gående och cyklister utformas gatorna som gångfartsgator, vilket innebär att olika trafikantgrupper delar på samma utrymme och att gaturummet inreds med planteringsytor, träd, sittplatser och cykelställ på ett sådant sätt att hastigheten för bilar måste hållas låg.

För att genomföra detaljplanen har exploateringsavtal tecknats med fastighetsägarna avseende utbyggnad av den blivande allmänna platsmarken. Avtalen reglerar bland annat utformning, principer och kostnader. Eftersom all mark är privatägd ska fastighetsägarna stå för kostnaden för all exploatering inklusive utbyggnad av allmän plats. Dessa avtal godkändes av exploateringsnämnden 17 december 2020. Vid samma tidpunkt beslutade nämnden även att låta kontoret vidta erforderliga åtgärder för mottagandet av den allmänna platsen.

Genomförandet av detaljplanen enligt de träffade exploateringsavtalen innebär att staden tar över ägande av mark och allmänna anläggningar inom de områden som planlagts som allmän platsmark och inom planlagda vattenområden. Anläggningar som tas emot omfattar, gator, parker, kajer och ett

kajbad (brygganläggning). I samband med ombyggnaden byggs även VA-ledningar och dagvattenledningar som kommer att förvaltas av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Genomförandet av detaljplanen har påbörjats. Våren 2023 började JM bygga ut kvartersmarken på Marieviks udde och i början av 2024 färdigställdes den nya södra kajen inklusive kajpromenad och belysning. Sommaren 2025 färdigställdes och invigdes det nya kajbadet som blir den första anläggningen som staden tagit över. Se bild 1. Området kommer byggas ut i etapper under flera år. Preliminärt bedöms all allmän plats vara färdigställd 2031.



Bild 1 - Ortofoto (2024) över Marievik med gränsen för detaljplanen markerad med gul linje och illustration av Marieviksbadet inlagd med ljusblå linje. Södra kajen markerad med orange linje.

Marievik är ett av de första större omvandlingsprojekten i Stockholm där staden övertar mycket stora ytor allmän plats

vilket innebär nya frågeställningar kring hur övertagandet av de allmänna ytorna ska ske.

Enligt gällande exploateringsavtal ska området vara helt utbyggt och samtliga anläggningar inom planområdet vara färdigställda och godkända av staden innan staden kan ta över dessa. Detta beräknas ske tidigast efter 2030. Undantag från denna princip kan göras genom att staden och byggaktörerna kommer överens om det.

Marieviksbadet är ett undantag från denna princip. Marievik blir en tät stadsdel med mycket hög exploateringsgrad. Det nya kajbadet fyller en viktig funktion i området genom att bidra till att Marievik ska uppnå erforderliga vistelseytor för rekreation. Anläggningen är redan utbyggd och innebär en brygganläggning på vattnet som staden svarar för drift och underhåll av. I kommunfullmäktiges budget för 2025 beslutades om riktade medel för att möjliggöra övertagande av ägande och drift av brygganläggningen intill kajen redan sommaren 2025.

I beslutet om att godkänna exploateringsavtalen 2020 belystes de ekonomiska konsekvenserna för staden översiktligt. Nu har kalkylerna för projektet förfinats och ett genomförandebeslut behöver fattas inför mottagande av de resterande kommunala anläggningarna.

Ett generellt badförbud råder längs stränderna i innerstaden för att minska risken för olyckstillbud med sjötrafiken. För att möjliggöra nyttjandet av badet har ett upphävande av det generella badförbudet gjorts gällande bassängerna inom brygganläggningen. För Marieviksbadet har även ett särskilt beslut fattats om ändring av den allmänna lokala ordningsföreskriften gällande hundförbud. För att säkerställa besökarnas hälsa och trivsel reserveras badet för människor sommartid och ett hundförbud införs här liksom som vid stadens övriga offentliga badplatser. Hundförbudet gäller under perioden 1 juni–31 augusti.

Berört vattenområde för brygganläggningen och delar av kajerna byggs ut inom fastigheten Norrmalm 5:1 som ägs av Trafikverket. Det pågår en förrättning där de delar av Norrmalm 5:1 som ingår i detaljplanen ska föras över till stadens fastighet Årsta 1:1 på byggaktörernas bekostnad.



*Bild 2 - Utsnitt från plankartan för detaljplan för fastigheten
Marievik 15 m fl i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm, Dp 2010-
14465*

Tidigare beslut

Tidigare beslut som tagits i projektet:

Datum	Nämnd/ Instans	Diarienumr	Beskrivning
2011-04-18	SBN	2010-14465	Tjänsteutlåtande, start-PM
2017-05-17	SBN	2010-14465	§ 11 Redovisning av plansamråd
2020-11-12	SBN	2010-14465 SBN 2020-11-12, § 19	Godkännande av förslag till detaljplan
2020-12-17	ExplN	E2020-03881	Exploateringsavtal med Stam Ett AB, Stam Sex M 23 Handelsbolag, AMF Pensionsförsäkring AB med flera avseende genomförande av detaljplan för Marievik
2021-02-01	KF	2010-14465 KF2021-02-01, § 12	Antagande av detaljplan för Marievik 15 m.fl.
2022-03-24	ExplN	E2022-00622	Marievik 14, 19, 23, 24, 25 och 26, tilläggsavtal till avtal om spärrkonto bilagt till exploateringsavtal för Marievik.
2023-04-03	MÖD	MÖD, P 7536-21	DP Lagakraft Dom, 2023-04-03, MÖD, P 7536-21
2025-04-07	KF	KS 2025/46	Upphävande av badförbud på tre platser i Stockholms innerstad samt vid tillfälliga konstruktioner avsedda för bad
2025-05-26	KF	KS 2025/443	Ändring av allmänna lokala ordningsföreskrifter gällande hundförbud på tillfälliga konstruktioner avsedda för bad samt på Marieviksbadet och vid Sjövikskajen

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens kostnader i projektet består i huvudsak av projektledning, samordning, granskning och administration inklusive kontroll av de anläggningar som ska lämnas över till staden. Byggaktörerna ska ersätta staden för samtliga kostnader. Byggaktörerna bekostar även projektering och byggandet av alla allmänna anläggningar samt förrätningskostnader och marklösenkostnader.

Kontoret bedömer att exploateringen som byggprojekt ger ett underskott till staden. När staden övertar anläggningar och mark från privata fastighetsägare så görs det utan ersättning men anläggningarnas värde bokförs hos staden till ett anskaffningsvärde som motsvarar värdet av den utförda entreprenaden för respektive anläggning, inklusive kostnader för detaljprojektering och projektledning. Anläggningarnas värde behöver därefter skrivas av över anläggningens beräknade livslängd vilket belastar stadens driftbudget. Värdet på anläggningarna som ska tas emot i Marievik bedöms bli cirka 621 miljoner kronor.

Så snart staden tar över driften av anläggningarna så innebär det ökade drift- och underhållskostnader för trafikkämnden, stadsdelsnämnden och idrottsnämnden. Vad gäller badanläggningen kommer trafikkontoret dela på underhållsansvaret med stadsdelsförvaltningen och sistnämnda delar även på driftsansvaret med idrottsförvaltningen. De totala drift- och underhållskostnaderna för parker, kajer, gator och badet i Marievik bedöms bli cirka 21 miljoner kronor årligen.

Projektet innebär även nyförläggning av vatten- och avloppsledningar (VA) och ombyggnation samt uppdimensionering av en befintlig avloppspumpstation. Även om byggaktörerna står för kostnader för VA-anslutning så innebär utbyggnaden av VA-nätet i området ytterligare en utgift för staden (reviderat genomförandebeslut, SVOA, september 2024, Dnr 20MB1180).

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Detta ärende ska beslutas av kommunfullmäktige då värdet av de mottagna anläggningarna överstiger 50 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 434 miljoner kronor.

Staden erhåller allmän platsmark med äganderätt.
Exploateringsgraden på kvartersmark uppgår till 5,25.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,2 miljoner kronor, varav 9,4 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för framtagande av detaljplan, och stadens projektledning samt allmänna anläggningar som överlämnas till Staden. Av dessa utgör 0,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 16,1 miljoner kronor, och därtill erhålls cirka 621,3 miljoner kronor i icke offentliga bidrag som utgör anläggningsvärdet av de anläggningar som överlämnas till Staden.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till tre procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolagen för. Staden har ingen risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 16,2 miljoner kronor och projektinkomsterna i form av exploateringsersättning avseende stadens arbete i projektet till cirka 16,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,4	-1,9	-2,5	-0,7	-0,7	-1,1	-637,4
varav projektutgifter	-9,4	-1,9	-2,5	-0,7	-0,7	-1,1	-16,2
varav anläggningsvärde	-38,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-583,3	-621,3
Inkomster (exkl. försäljning)	8,4	2,7	2,7	0,7	0,7	1,1	637,4
varav projektinkomster	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
varav icke offentliga bidrag	2,4	2,7	2,7	0,7	0,7	1,1	10,2
varav icke offentliga bidrag (anläggningsvärde)	0,0	38,0	0,0	0,0	0,0	583,3	621,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,0	0,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Drift	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	-0,8	-0,1	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,8
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	max -16,5	
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	max -15,1	
Reavinster/förluster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd		-0,1	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN+SLK							
Driftskostnader TRN+SDN		-2,5	-3,2	-3,3	-4,0	mellan 0 och -6,4	
Underhållskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -14,5	
Icke offentliga bidrag upplösning SLK	0,0	38,0	0,0	0,0	0,0	593,4	totalt 631,4
Summa resultatpåverkan	0,0	35,5	-3,2	-3,3	-4,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till maximalt cirka 21 miljoner kronor per år.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till - 0,8 miljoner kronor, och intäkter om 631,4 miljoner kronor avser upplösning av icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till 31,6 miljoner kronor och minskar därefter något genom avskrivningar.

Vid beräkning av kapitalkostnaderna har hänsyn tagits till värdeöverföring mellan exploateringskontoret och trafikkontoret. Värdeöverföringen avser Marieviksbadet och uppgår till cirka 38 miljoner kronor. Badanläggningen är den enda som ska värdeöverföras från exploateringskontoret till en annan förvaltning. Övriga anläggningar kommer ligga kvar i exploateringskontorets anläggningsregister. Kontoret tar därmed avskrivningskostnaderna för dessa.

Ekonomiska osäkerheter

Eftersom en stor del av anläggningarna inom planområdet ännu inte är byggda så finns det fortfarande osäkerheter kring hur stort det slutliga anläggningsvärdet blir som ska föras över till staden, och därmed osäkerheter kring hur stora avskrivningskostnaderna blir. Badet kommer att lämnas över till stadens anläggningsregister 2025, vilket utgör ett undantag till principen att hela Marievik ska vara utbyggt innan ett övertagande kan ske. Badet är ännu inte kostnadsredovisat av byggaktörerna men värdet av anläggningen uppskattas bli cirka 38 miljoner kronor.

Det allmänna marknadsläget, tillgången till och prisutvecklingen för byggmaterial och när i tiden anläggningar överlämnas till staden är det som kommer påverka stadens ekonomi mest. Risken för variationer i kalkylen bedöms dock inte vara större än om staden hade genomfört projektet i egen regi.

Kommunikation sker med de förvaltningar som ska ta över drift- och underhåll av de allmänna anläggningarna och dialogen med dem har gjorts löpande under planeringens gång. Berörda förvaltningar saknar dock rutiner för en tidig budgetering av kommande drifts- och underhållskostnader i så kallade

privatmarksprojekt, framförallt där större anläggningar ska tas över. En sådan rutin skulle ge kontoret och de andra förvaltningarna bättre förutsättningar att bestämma när staden kan ta emot anläggningarna samt säkra att det finns budgeterade medel för att omhänderta driften av dessa. Rutiner för framtida hantering av detta håller nu på att tas fram av kontoret. I budget för 2026 tydliggörs att exploateringsnämnden utgör projektägande nämnd vid privatmarksprojekt.

Slutsats ekonomi

Projektet, som innebär att staden ska ta över stora allmänna anläggningar och framtiden kalkyl visar att detta kommer ha en påverkan på stadens driftsekonomi.

Eftersom staden inte har några inkomster i projektet, genom till exempel markförsäljningsinkomster, så innebär projektet ett ekonomiskt underskott för staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Den aktuella exploateringen avser ca 950 lägenheter i bostadsrätter i ett sjönära läge och med närhet till den centrala staden och till flera kollektivtrafik.

Bostäderna uppförs på privatägd mark och bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål om att under 2025 uppnå 6 000 bostäder i genomförandebeslut.

Bostadsbebyggelsen bidrar till att skapa en mer levande stadsdel i vad som tidigare varit en ett renodlat arbetsplatsområde.

Lokaler

För att ge plats åt de nya bostäderna har ca 50 000 kvadratmeter kontorslokaler rivits. Lokalerna var i stort behov av upprustning och svåra att modernisera till dagens krav på energieffektivitet och krav på inomhusmiljö. Den del av kontorsbebyggelsen som bevaras innehåller byggrätter som med möjlighet att bygga ytterligare ca 27 000 kvadratmeter kontorslokaler och hotell, främst genom påbyggnation på befintliga kontorshus.

Även om kontorsytorna i området minskar totalt sett kommer antalet arbetsplatser i området till större delen vara oförändrat med dagens sätt att använda kontorsbyggnader. Utvecklingen stärker Marievik som ett modernt kontorsområde vilket bidrar till stadens mål om att säkra ett mer balanserat arbetsplastutbud mellan norr och söder. Tillskapandet av nya och utveckling av befintliga kontorsområden i söderort är och kommer fortsatt vara centralt i kontorets arbete att skapa en bättre geografisk balans mellan var människor bor i Stockholm och var arbetsplatser finns.

Social hållbarhet

All allmän plats i Marievik är utformad med social hållbarhet och jämställdhet i åtanke. Genom att skapa en mer blandad bebyggelse med både bostäder och verksamhetslokaler förstärks områdets sociala hållbarhet. De publika ytorna i området rustas upp och bjuder in till vistelse hos allmänheten i stort, det vill säga inte bara för de som bor och verkar i området. Gatorna i området utformas som gångfartsgator där fordon får framföras på fotgängares villkor. Områdets parker utvecklas, kajerna tillgängliggörs och en publik brygganläggning har anlagts intill kajen för att skapa möjlighet till bad och rekreationsytor vid vattnet för alla.



Bild 3 – Marieviksbadet, Foto: AMF Fastigheter

Jämställdhet och trygghet

Tryggheten förstärks genom förbättringar av den yttre miljön, med fler mötesplatser och genom ökad nattbefolkning. Bottenvåningarna i de kontorsbyggnader som bevaras kommer att

öppnas upp för verksamhetslokaler av servicekaraktär så att gaturummen blir mer levande. Den allmänna platsen ska bidra till en trygg omgivning och erbjuda en miljö där alla känner sig inbjudna att ta plats i det offentliga rummet. Den ska uppmuntra rörlighet och vardagsliv och medföra mer människor i rörelse under dygnets alla timmar.

I områdets större park, Marieviksparken, planeras en publik toalett i anslutning till Marieviksbadet. Vid utformningen av anläggningen tas hänsyn till behovet av könsneutrala toaletter. Placeringen är vald för att säkerställa trygghet vid besök av toaletten.

Barn

En publik lekplats anläggs i områdets bostadsdel. Lekplatser kommer även att anläggas på bostadsgårdarna och i anslutning till de förskolor som byggs i området.

Brygganläggningen som uppförts vid kajen är försedd med en bassäng med botten med ett djup på 0,8–1,0 meter så att även barnfamiljer ska kunna nyttja anläggningen.

I området är planerat att uppföras lokaler för tre stycken förskolor med fyra avdelningar vardera.

Lokalgatorna i området utgörs av gångfartsgator med en hastighetsbegränsning till 7 km/timme för fordon vilket ökar säkerheten för barn som rör sig i området.

Tillgänglighet

Området har planlagts för att gående ska kunna röra sig fritt inom hela planområdet; på gångfartsgator, kajer, torgstråk och i separata gångstråk. Ena sidan av gångfartsgatorna utformas som en skyddad zon där det inte får finnas hinder, motorfordon eller cyklar vilket säkras med hjälp av möblering i gaturummet. Här förläggs även ledstråk vilket är en viktig del för orienterbarheten. Lutningarna inom Marievik är låga, omkring 2 procent.

Även om tillgängligheten förbättras betydligt inom Marievik så kommer större barriärer precis utanför området, som Södertäljevägen, fortsatt begränsa möjligheten att röra sig till intilliggande stadsdelar som exempelvis Liljeholmen och Hornstull.

Miljömässig hållbarhet

Projektet bidrar på en övergripande nivå till stadens miljöambitioner genom att möjliggöra nya bostäder i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik och olika former av service. Projektet bidrar även genom att ett tidigare förorenat område saneras och genom att en förbättrad dagvattenhantering i området skapas.

Miljöpåverkan

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet. Några av dessa sammanfattas nedan.

Markmiljö

Genomförda markmiljöundersökningar visar att delar av området är förorenat. Det finns därför ett behov av riskreducerande åtgärder vid en ändrad markanvändning till bostäder/förskola och allmän plats/park. En minskning av halter till acceptabla nivåer bedöms kunna uppnås med konventionella saneringsmetod genom urgrävning av jordmassor. En planbestämmelse finns som säkerställer att sanering utförs innan startbesked ges

Vattenkvalitetsnormer

Sammantaget innebär detaljplanen att vattenstatusen i vattenförekomsten Mälaren-Årstaviken kan förbättras genom en reduktion av mängden dagvatten till recipienten (med cirka 25 procent) och genom förbättrad infiltration av dagvatten växtbäddar/ vegetationsytor. Bland annat anläggs skelettjordar med nedsänkta trädgröpar som dimensioneras för en fördröjningsvolym motsvarande 20 mm nederbörd, växtbäddar, vegetationsklädda tak, förgårdsmark med cirka 50 procent vegetationsytor. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms kunna uppnås.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen görs i ett tidigare bebyggt område. Inga grönytor tas i anspråk. Genom exploateringen förbättras befintliga parkytor och nya parkytor tillskapas. Gaturummen förses med fler träd och planteringsytor för att öka de rekreativa värdena i området och skapa bättre förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Hållbarhetskrav och Energihushållning

Då projektet är ett privatmarksprojekt så har inga krav ställts på att uppfylla stadens hållbarhetskrav utöver vad som allmänt gäller

enligt gällande lagstiftning. Byggaktörerna har dock åtagit sig att vid om- och utbyggnad av allmän platsmark uppfylla *Stockholms stads materialkrav inom anläggning på allmän platsmark*, dvs. använda sig av material som dokumenterats och godkänts i Byggvarubedömningen.

För byggnation på kvartersmark har byggaktörerna JM och AMF ambitionen att uppfylla Svanen respektive BREEAM-SE Excellent för bostadsbyggnation och miljöcertifiera verksamhetslokaler enligt Miljöbyggnad eller BREEAM, vilket verkar både för ett hållbart byggande och en god energihushållning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Utbyggnaden i området har påbörjats och första inflyttning i de nya bostäderna bedöms till år 2027. I den norra delen av området har befintliga byggnader rivits, marken sanerats och grundläggning för fyra av de blivande bostadskvarteren påbörjats. Kajen mot vattnet i norr håller på att byggas om medan den södra kajen färdigställdes 2024. Ombyggnad pågår av flera gator och tre av kontorshusen. Byggnation av det nya hotellet längs Marieviksgatan i den södra delen av området planeras att påbörjas under 2027.

Den nya rekreationsanläggningen Marieviksbadet togs i stadens drift sommaren 2025. Den södra delen av den renoverade kajen är färdigbyggd men har inte tagits över i stadens drift. Marieviksparken, det vill säga den stora parken i mitten av området, håller på att iordningställas och planen är att anläggningen ska öppnas för allmänheten sommaren 2026.

Samtliga kvarter och anläggningar beräknas vara färdigställda 2031. Förutom badanläggningen kommer anläggningar inom allmän plats föras över till stadens anläggningsregister samt tas in i stadens drift när hela området är utbyggt. Ett övertagande innan dess kräver nya avtal med byggaktörerna och blir eventuellt föremål för nytt nämndbeslut.

Risker och osäkerheter

Under 1980-talet ändrades området från att sedan 1850-talet ha varit ett industri- och järnvägsområde, till ett kontorsdominerat verksamhetsområde. Den tidigare industriverksamheten har medfört att marken förorenats. En del av föroreningarna inom

området kommer lämnas kvar i marken. Även om området redan har sanerats och kommer saneras ytterligare när området nu utvecklas, så ligger en del av föroreningarna på så stort djup i marken att de bedöms kunna lämnas kvar. Risken för spridning eller vandring av föroreningarna bedöms mycket liten. Staden kommer till viss del att ta över markområden där det finns dokumenterade föroreningar på stort djup. Det finns risk att detta kan innebära en kostnad för staden om ett saneringsbehov uppstår i samband med framtida åtgärder. Miljöförvaltningen har godkänt upplägget med kvarlämnade föroreningar.

Planområdet är beläget intill Årstaängsvägen, som är riskutsatt ur översvämningssynpunkt. Enligt en utredning som tillhör detaljplanen så samlas vatten längs Årstaängsvägen och vattennivåer uppträder så att översvämning riskerar att fortplantas in i planområdet. Utöver det så framträder även mindre översvämningsytor inom planområdet. Åtgärder vidtas under detaljplanens genomförande för att minimera översvämningsrisken inom området. Översvämning längs Årstaängsvägen har i stor utsträckning sitt ursprung från områden på andra sidan Södertäljevägen. Frågan behöver studeras vidare i det fortsatta arbetet inom program Södertäljevägen. Programarbetet för Södertäljevägen är för närvarande pausat.

Utmanande för genomförandet är också behovet av tillgängliga transportvägar under projektets genomförande. Parallellt med genomförandet av ombyggnationen av Marievik pågår renovering och uppgradering av stadens VA-ledningar i Årstaängsvägen. Årstaängsvägen är områdets huvudsakliga tillfartsväg och den enda vägen till området som tillåter tunga transporter hela vägen. Dialog pågår mellan byggaktörerna och trafikkontoret om hur tillfart kan anordnas i områdets norra del via Liljeholmskajen och samordning av arbeten görs med Stockholm Vatten och Avfall för att hantera risken.

Marievik är ett område där kommunen låter exploatören bygga ut den allmänna platsen och detta erfordrar ett aktivt deltagande från kontorets sida. Anläggningarnas standard och långsiktiga kvalitet behöver säkerställas. Detta sker dels genom detaljplanens bindande krav på de allmänna anläggningarnas omfattning och utbredning, dels genom exploateringsavtalets villkor för utförandet av anläggningarna. När arbetena med denna infrastruktur pågår inom ett större exploateringsområde liksom i Marievik, där kvartersmark också byggs ut samtidigt, kan dock

olika utmaningar uppstå vid utförandet. Staden kommer behöva säkerställa insyn i arbetet för att trygga att anläggningarna utformas som det är tänkt och för att driftekonomiska optimeringar ska kunna uppnås.

Kommunikation

Kontoret för löpande en dialog om utbyggnaden av området med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och idrottförvaltningen. Berörda förvaltningar är engagerade i projektmöten för granskning av finplaneringen av allmän platsmark för att säkerställa att anläggningarna utformas på ett sätt som ger staden en rationell och effektiv drift.

Vid invigningen av Marieviksbadet samordnade berörda förvaltningars kommunikationsavdelningar stadens kommunikation.

Då projektet bedöms medföra ett övertagande av allmänna anläggningar till ett värde över 50 miljoner kronor har samråd skett med stadsledningskontoret. I dialog med stadsledningskontoret föreslås att beslut i ärendet fattas av kommunfullmäktige.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att Marievik utvecklas då det bidrar till att skapa nya bostäder i ett centralt och attraktivt läge nära stadens centrala delar med goda kommunikationer. Projektet stärker även Marievik som ett modernt kontorsområde vilket bidrar till stadens mål om att säkra ett mer balanserat arbetsplastutbud mellan norr och söder. Med omvandlingen blir Marievik en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning och hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och attraktiva offentliga rum.

Marievik är ett av de första större omvandlingsprojekten i Stockholm där staden tar över allmän platsmark som tidigare förvaltats i privat regi. Projektets genomförande visar på ett behov av tydlig styrning och uppföljning från stadens sida vad gäller planering och utbyggnad av allmän platsmark, för att den ska hålla stadens standard och för att driftekonomiska optimeringar ska kunna uppnås. Erfarenheter gjorda i projektet visar också på ett behov av utveckling av rutiner för en tidig budgetering av kommande drift- och underhållskostnader.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal