



Handläggare: Christina Norén  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 508 281 12  
christina.noren@gfk.stockholm.se

2001-01-30

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Exploateringsavtal för del av Liljeholmen 1:1, blivande kv Karet, i Liljeholmen**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner exploateringsavtal med JM AB avseende del av Liljeholmen 1:1, blivande kv Karet, i Liljeholmen.
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att exploateringsavtalet enligt ovan godkänns av kommunfullmäktige.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

#### **SAMMANFATTNING**

Ett planförslag för utbyggnaden av Liljeholmstorgets andra etapp, kv Karet har upprättats. Planen medger att kontor, butiker och lägenheter kan byggas. Marken har sålts till JM AB. För att reglera utbyggnaden har gatu- och fastighetskontoret och JM upprättat nedan redovisat exploateringsavtal. Exploateringsavtalet innehåller sedvanliga villkor och gör sammantaget att staden får sina önskemål tillgodosedda och att stadens underskott i den första utbyggnadsetappen reduceras. Kontoret anser att avtalet är godtagbart och förslår att det godkänns av gatu- och fastighetsnämnden.

#### **UTLÅTANDE**

##### **Bakgrund**

Ett program för utbyggnaden av Liljeholmstorget har tagits fram och godkänts. Det medger en ny bussterminal av dockningsmodell överbyggd med ett torg, överbyggnad av tunnelbanestationen med en ny biljetthall,

lägenheter och butikslokaler samt ytterligare bostäder, kontorslokaler, butiker och hotell. En detaljplan som omfattar utbyggnadens första etapp har vunnit laga kraft. Genomförandebeslut rörande den första etappen godkändes av GFN 2000-05-23. Avtal för planens genomförande är under utarbetande. Byggstart avses ske under 2001.

Stadsbyggnadskontoret har även upprättat ett planförslag för utbyggnadens andra etapp, kv Karet. Planen medger att ca 12 500 m<sup>2</sup> BTA kontor, ca 1 200 m<sup>2</sup> BTA butiker och ca 90 lägenheter kan byggas och godkändes av GFN 2000-10-31. Marken har sålts till JM AB genom beslut i GFN 2000-09-05 och i kommunfullmäktige 2000-12-11.

För att reglera utbyggnaden av kv Karet har gatu- och fastighetskontoret och JM AB upprättat ett exploateringsavtal.

### **Exploateringsavtalet**

Utbyggnaden av den första etappen är mycket komplicerad eftersom olika anläggningsdelar i projektet är konstruktivt, funktions- och tidsmässigt beroende av varandra. Som tidigare redovisats har staden stora utgifter i den första etappen medan intäkterna är begränsade. I den andra etappen, som redovisas här, är stadens utgifter förhållandevis små medan intäkterna av försäljningen av marken bidrar till att reducera underskottet i den första utbyggnadsetappen.

#### *Marksanering – kontrollerad schakt*

Markprover har tagits som visar att marken inte behöver saneras men att schakten för byggnationen måste göras som en s.k. kontrollerad schakt. Schakten utförs och bekostas av JM. JM har erhållit ersättning för detta genom nedsättning av köpeskillingen vid förvärvet av marken. Skulle det visa sig att kostnaden för den kontrollerade schakten understiger vad som avtalats i köpeavtalet, skall mellanskillnaden betalas tillbaka till staden.

#### *Dag- och spillvattenledning*

Inom kvarteret finns ledningar för dag- och spillvatten. JM projekterar, utföra och bekostar de omläggningar av ledningarna som blir nödvändiga till följd av bebyggelsen.

#### *Parkering*

Kvarterets parkering skall lösas i garage under de blivande byggnaderna. Bolaget skall planera för och medge att garagen vid behov skall kunna ingå i en större garageanläggning för att lösa hela Liljeholmstorgets parkeringsbehov genom dubbelutnyttjande av de platser som inte upplåtits till bostäderna i kv Karet eller kv Vänthallen, i en senare utbyggnadsetapp.

### **Konsekvenser**

#### *-ekonomiska*

I och med försäljningen av kv Karet reduceras underskottet i utbyggnaden av Liljeholmstorget med 60 Mkr i kostnadsläge 1999-07-01. De kostnader staden har i den andra utbyggnadsetappen är relativt små och består i stort sett av ombyggnad av gator.

*-miljö*

Utbyggnaden av kvarteret kan ske efter den kontrollerade schakten. Vibrationer från tunnelbanan tas om hand i stomkonstruktionen. Avgaserna från bussarna tas om hand i avluftningsschakt. Kontorsbyggnaderna i längs kvarterets sydöstra och nordöstra sida skärmar av bullret från Södertäljevägen och från bussarna som angör och lämnar bussterminalen.

**Tidplan**

Detaljplanen väntas vinna laga kraft under våren 2001. Bebyggelsen som regleras i avtalet ska vara färdigställd 2008-07-31, vad ankommer på förutsättningar som bolaget kan råda över.

**Kontorets synpunkter**

Exploateringsavtalet innehåller sedvanliga villkor och gör sammantaget att staden får sina önskemål tillgodosedda utan att riskera att göra någon förlust i exploateringen. Kontoret anser att avtalet är godtagbart och förslår att det godkänns av gatu- och fastighetsnämnden.

**SLUT**