



Handläggare: Lars Fyrvald
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 263 61
lars.fyrvald@gfk.stockholm.se

2003-09-05

Dnr 02-512-642

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Exploateringsavtal med JM AB rörande Årstabergr 1 mm i
Liljeholmen.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner exploateringsavtal med JM AB rörande Årstabergr 1 mm i Liljeholmen.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

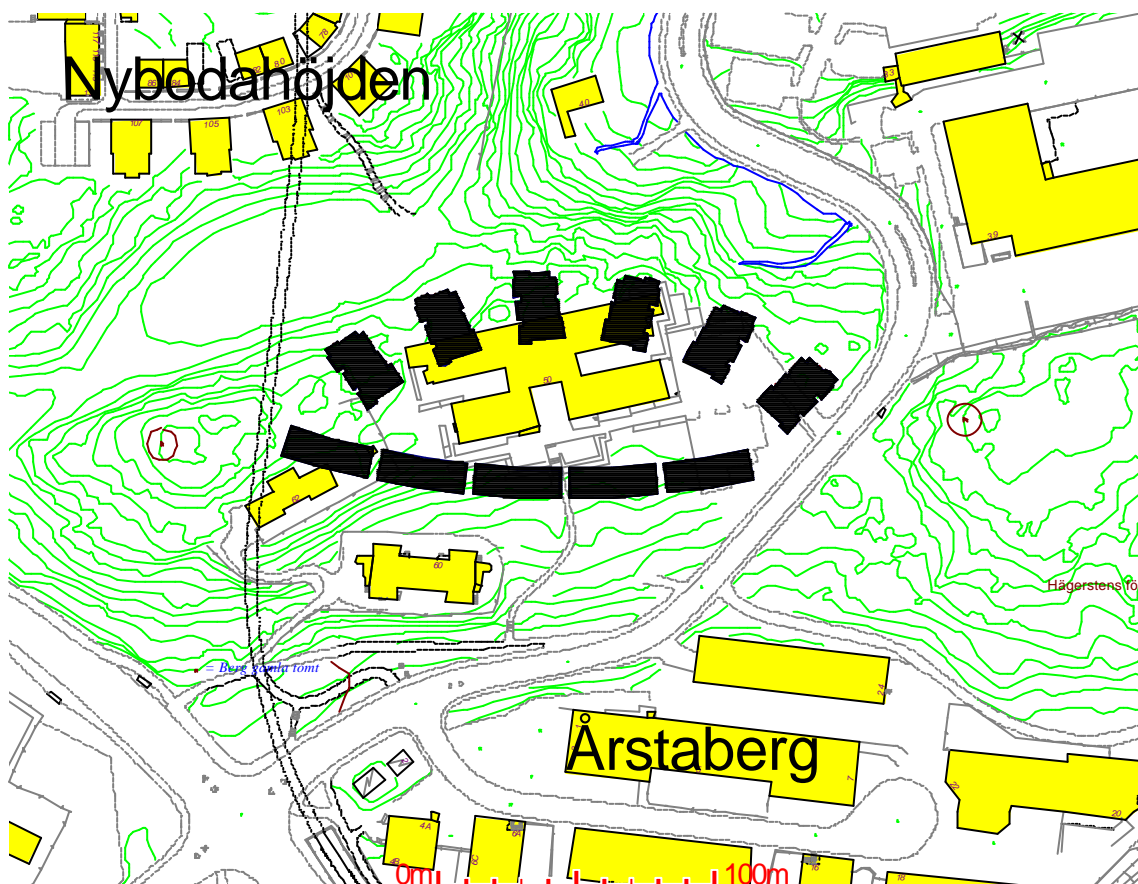
Denna deletapp av Liljeholmen/Årstadalprojektet innebär att 200-300 lägenheter tillskapas på ett område som tidigare var ianspråktaget för Samhalls industriverksamhet. Exploateringsavtalet innebär att markägaren JM på sedvanligt sätt utför och bekostar bebyggelsen inom planområdet. Staden utför en mindre höjning av Sjöviksbacken och ombesörjer även evakuering av en dagverksamhet som stadsdelsnämnden bedriver i ett mindre hus i området.

UTLÅTANDE

Bakgrund

JM AB köpte 1998 fastigheten Årstaberget 1 av Samhall. Fastigheten är belägen mellan Nybodahöjden och industribyn vid Årstaberget. En ny detaljplan för området antogs på försommaren i år och den har även vunnit laga kraft. Detaljplanen innehåller 200-300 lägenheter. Bebyggelsen utformas mot söder som lamellhus i fyra-fem våningar. Mot norr placeras punkthus i fyra-sex våningar.

År 2000 var programförslaget för stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen föremål för remiss och samråd. I samband med gatu- och fastighetsnämndens behandling av remissvaret på programförslaget den 26 september 2000 godkändes ett intentionsavtal mellan staden och JM AB. Intensionsavtalet redovisade bl a JM:s intentioner att ändra detaljplanerna för större delen av sina fastigheter inom området från kontor och industri till bostäder samt principerna för parternas åtaganden vad gäller kostnaderna för anläggningar på allmän platsmark samt överföring av mark mellan parterna. Intensionsavtalet avses följas av ett ramavtal eller alternativt av exploateringsavtal för de olika delområdena.



Planområdet ligger mellan Nybodahöjden och den kommande pendeltågstationen i Årstaberget. På bilden är de blivande bostadshusen mörkare skrafferade.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet omfattar fastigheten Årstaberg 1 och markområden kring denna. De flesta punkterna i exploateringsavtalet är de sedvanliga för denna typ av avtal. JM avser att igångsätta arbeten med rivning av befintliga byggnader under 2003 och sedan dela in området i fyra mindre utbyggnadsetapper.

-marköverföringar

I det ovan nämnda intentionsavtalet mellan staden och JM kring det totala genomförandet inom området ingår ett avtal om markbyten. JM får genom avtalet mark för bostadsändamål belägen i anslutning till fastighetsgränser motsvarande ca 10 000 – 15 000 kvm BTA. Marken för ett av lamellhusen samt delar av några övriga hus ska räknas in i markbytet för hela stadsutvecklingsområdet. I detta exploateringsavtal ingår en avräkning med ca 5000 kvm BTA från ovan nämnda ytor. Den del av JM:s fastighet Årstaberg 1, som läggs ut som allmän platsmark, överförs till staden genom fastighetsreglering.

-bostäder och lokaler

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att 200-300 lägenheter med bostadsrätt tillskapas. Staden, genom stadsdelsnämnden planerar för 8 insprängda speciallägenheter i området. Området är inte lämpligt för affärslokaler.

-kommunala anläggningar

JM utför och bekostar en mindre gångväg fram till området och förbinder sig att hålla området öppet för allmänhetens passage. Staden utför och bekostar en mindre höjning av Sjöviksbacken.

-ekonomiska

Denna utbyggnadsetapp av Årstadalsprojektet innebär endast små investeringar för staden. En mindre höjning av Sjöviksbacken ska genomföras efter att området är utbyggt. Detta bedöms kunna göras i samband med den breddning av Sjöviksbacken med nya cykelbanor som staden avser att genomföra om ett par år. En utgift som är något svårare att budgetera är evakueringskostnaderna för en dagverksamhet som stadsdelsnämnden driver i en mindre byggnad i området. Kostnaden för evakueringen delas med JM.

-miljö

JM utför och bekostar sanering av eventuellt förorenad mark inom exploateringsområdet för denna detaljplan. JM åtar sig att följa stadens program för ekologiskt byggande. Bullerproblem finns från Årstabergsvägen. Detta tas om hand genom de blivande byggnadernas utformning och inbördes placering.

-måluppfyllelse

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att bostäder tillskapas i ett område som tidigare var ianspråktaget för industriändamål.

Kontorets förslag/synpunkter

Exploateringsavtalet innebär att markägaren JM ges möjlighet att fortsätta den stora omdaning av Årstadal från industriområde till en funktionsblandad stadsbygd. Med tanke på närheten till nya pendeltågsstationen i Årstaberget bedöms detta att bli ett attraktivt bostadsområde trots en del bullerproblem från Årstabergetsvägen. Kontoret föreslår därför att avtalet godkänns av gatu- och fastighetsnämnden.

SLUT