



Handläggare: Lars Fyrvald  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 263 61  
[lars.fyrvald@gfk.stockholm.se](mailto:lars.fyrvald@gfk.stockholm.se)

2003-10-30

Dnr 02-512-3168

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Exploateringsavtal med JM AB rörande Liljeholmskajen, etapp 1  
mm i Liljeholmen.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner exploateringsavtal med JM AB rörande Liljeholmskajen, etapp 1 i Liljeholmen.
2. Nämnden godkänner tilläggsavtal till exploateringsavtal med JM AB rörande del av Sjövik 5.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Ulf Rönnberg  
tf

**SAMMANFATTNING**

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att drygt 650 lägenheter tillskapas i fyra kvarter på områden som tidigare var ianspråkta för saneringsmogen industri och parkering. Detaljplanen omfattar också anläggande av ny huvudgata samt iordningställande av kajen och följer intentionerna i det program för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. JM AB äger marken som ska bebyggas och är byggherre för projektet. Exploateringsavtalet innebär att exploatören JM utför och bekostar de flesta anläggningarna inom detta planområde.

---

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2003-11-25\Tjut\28.doc

Bilaga 1: Exploateringsavtal rörande Liljeholmskajen, etapp 1  
Bilaga 2: Tilläggsavtal till exploateringsavtal rörande del av Sjövik 5.

## UTLÅTANDE

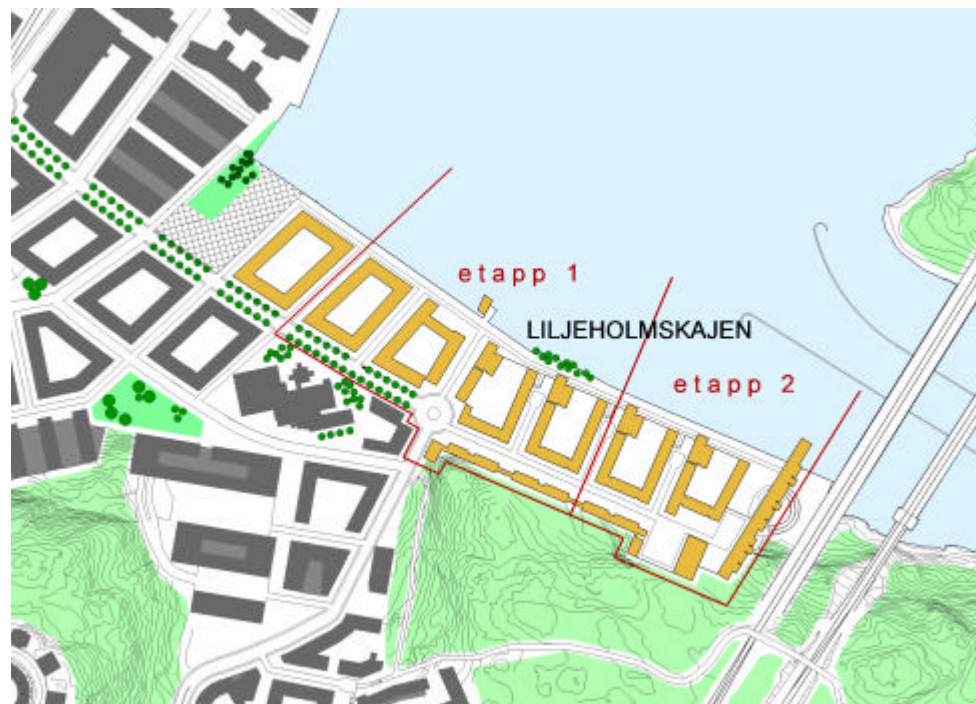
### Bakgrund

JM AB köpte 1998 fastigheten Sjövik 5 av AB Vin & Sprit. Fastigheten omfattar en stor del av Årstadal, från Årstabron fram till tvärbanans hållplats. Den detaljplan som gällt för Sjövik 5 är från 1993 och innehåller kontorsbyggrätt i ca sex våningar.

1999-2000 togs ett programförslag fram för stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen. I samband med gatu- och fastighetsnämndens behandling av remissvaret på programförslaget den 26 september 2000 godkändes ett intentionsavtal mellan staden och JM AB. Intentionsavtalet redovisade bl a JM:s intentioner att ändra detaljplanerna för större delen av sina fastigheter inom området från kontor till bostäder samt principerna för parternas åtaganden vad gäller kostnaderna för anläggningar på allmän platsmark samt överföring av mark mellan parterna. Intentionsavtalet avses följas av ett ramavtal eller alternativt av exploateringsavtal för de olika delområdena. Ett första exploateringsavtal för de tre kvarteren närmast tvärbanehallplatsen i Årstadal godkändes av gatu- och fastighetsnämnden den 6 februari 2001.

### Exploateringsavtalets innehåll

Det nya exploateringsavtalet omfattar fyra kvarter inom Årstadalsprojektet längs med kajen. De är benämnda etapp 1 på bilden nedan.



I etapp 1 ingår även en flyttning av Sjöviksbacken till ett nytt läge söder om den nya cirkulationsplatsen på bilden ovan. De flesta punkterna i exploateringsavtalet är de sedvanliga för denna typ av avtal. Nedan följer en sammanställning av några av de viktigaste punkterna i avtalet. Avtalet finns som bilaga 1.

*-förändringar jämfört med intentionsavtalet*

Kajområdet och en mindre gatudel blir allmän plats i stället för kvartermark. Vidare ska ersättning utgå för den gatumark som JM överläter till staden, vilket beskrivs nedan under marköverlåtelse.

*-marköverlåtelse*

När JM:s samtliga anläggningsarbeten är avslutade ska JM till staden överlåta marken där de nyanlagda gatorna är belägna. Köpeskillingen för marken motsvarar mervärdesskatten på anläggningsarbetena för gatorna. För fastställande av köpeskillingen ska JM till staden överlämna en med faktura jämförlig handling innehållande uppgifter som sägs i 11 kap. 5 § mervärdesskattelagen. Staden begär med stöd av denna ersättning för av JM specificerad mervärdesskatt. Köpeskillingen erläggs sedan till den del den begärda ersättningen utbetalats till staden. JM äger ej påkalla betalning av sådan del av köpeskillingen som ej finansieras av utbetald ersättning. Utformningen av denna avtalsdel har skett i samråd med stadens skattechef.

*-servitut*

Sedvanliga servitut för x- och z-områden bildas. Eftersom det krävs stora uppfyllnader av gatorna i området kommer servitut att bildas som ger staden rätt att nyttja angränsande byggnadskonstruktioner (källarväggar mm) som stöd för gatan. Staden får även en servitutsrätt för infästning av kajanläggningen i husgrunder.

*-bostäder och lokaler*

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att drygt 650 lägenheter med bostadsrätt tillskapas i fyra kvarter. Planen innehåller också byggrätt för en skola (gymnasium).

*-kommunala anläggningar*

JM utför och bekostar samtliga blivande kommunala anläggningar inom exploateringsområdet utom anläggandet av Sjöviksbacken i dess nya läge söder om cirkulationsplatsen.

**Konsekvenser***-ekonomiska*

Denna utbyggnadsetapp av Årstadalsprojektet innebär att staden ska lägga om Sjöviksbacken till ett nytt läge som passar in i den nya gatustrukturen i området. Denna omläggning av Sjöviksbacken finns med i ett genomförandebeslut som godkändes i gatu- och fastighetsnämnden den 22 april 2003. I nämnda genomförandebeslut bedömdes anläggningskostnaden vara runt 7 mnkr plus reserv för index och oförutsett. I övrigt utför och bekostar JM alla anläggningar på allmän platsmark inom detta planområde.

På några års sikt kommer det stora Årstadalsprojektets kommande etapper att kräva stora investeringar, vilket redovisats i samband med remissvaret för stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen. Text måste stadens gator väster om planområdet grundförstärkas och höjas ett antal meter för att ansluta upp emot Södertäljevägen.

*-miljö*

JM utför och bekostar sanering av all förorenad mark inom exploateringsområdet för denna detaljplan. JM åtar sig att följa stadens program för ekologiskt byggande.

*-måluppfyllelse*

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att bostäder tillskapas i områden som tidigare var ianspråktagna för saneringsmogen industri och parkering.

**Tilläggsavtal till tidigare exploateringsavtal i området**

Det tidigare nämnda exploateringsavtalet för de tre första kvarteren inom Sjövik 5, som godkändes av gatü- och fastighetsnämnden den 6 februari 2001, har kompletterats med att ersättning ska utgå för den gatumark som JM överlåter till staden genom tillägg av motsvarande avtalstext rörande mervärdesskatt som beskrivits ovan under punkten om marköverlåtelser. Tilläggsavtalet finns som bilaga 2. Ingen av anläggningarna i avtalet är ännu färdigställd.

**Kontorets förslag/synpunkter**

Gatü- och fastighetskontoret har medverkat vid planens framtagande och kan konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program, som godkänts av gatü- och fastighetsnämnden. Det är en spektakulär del av utbyggnadsområdet Årstadal med förslag på höghus i fyra kajkvarter (varav två i etapp 1). Den samling av välrenommerade arkitekter som JM anlitar gör att området har förutsättningar för att bli en mycket speciell boendemiljö där tätheten förhoppningsvis bidrar till att skapa förutsättningar för service i bottenvåningarna och ett levande kajstråk med restauranger och caféer.

Exploateringsavtalen innebär att exploatören JM utför och bekostar de flesta anläggningarna inom detta planområde förutom den tidigare beslutade omläggningen av Sjöviksbacken. Kontoret föreslår att avtalen godkänns av gatü- och fastighetsnämnden.

**SLUT**