



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

2001-01-19

Dnr 97-512-2626

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Exploateringsavtal med JM AB rörande del av Sjövik 5 i
Årstadal/Liljeholmen.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner exploateringsavtal med JM AB rörande del av Sjövik 5 i Årstadal.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att ca 240 lägenheter tillskapas i två kvarter på områden som tidigare var ianspråkta för saneringsmogen industri och parkering. I det tredje kvarteret inom planområdet, närmast tvärbanan och Södertäljevägen, kommer troligen att uppföras kontor. Exploateringsavtalet innebär att exploatören JM utför och bekostar de flesta anläggningarna inom detta planområde samt att JM ges möjlighet att påbörja den stora omdaning av Årstadal från industriområde till en funktionsblandad stadsbygd. Det bedöms även att planen passar in i de flesta framtida möjligheterna till planering av de kommande utbyggnadsetapperna.

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. Gällande detaljplan för fastigheten är från 1993 och innehåller kontorsbyggrätt i ca sex våningar.

Under andra delen av år 2000 har programförslaget för stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen varit 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. 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. För att möjliggöra att en första byggnadsetapp skall kunna komma igång snabbt håller ett enkelt planförfarande på att genomföras för tre kvarter.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet omfattar de första tre kvarteren inom Årstadalsprojektet, som omfattas av det enkla planförfarandet (se kartor på sid 4). De flesta punkterna i exploateringsavtalet är de sedvanliga för denna typ av avtal. Formellt samråd kring det enkla planförfarandet för detaljplanen har ännu ej ägt rum. JM avser att igångsätta grundläggningsarbeten i mars 2001. Nedan följer en sammanställning av några av de viktigaste punkterna i avtalet.

-förändringar jämfört med intentionsavtalet

En del av en gata som staden skulle anlägga inom detta område byts mot att staden anlägger en del av en gata i en senare etapp. Ett z-område tillkommer även.

-marköverföringar

Den del av Sjövik 5 som läggs ut som allmän platsmark överförs till staden genom fastighetsreglering.

-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.

-bostäder och lokaler

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att ca 240 lägenheter med bostadsrätt i 5-7 våningar tillskapas i två kvarter. I det tredje kvarteret inom planområdet, närmast tvärbanan och Södertäljevägen, kommer troligen att

uppföras kontor, p g a buller mm. Planen avses dock även få en planbestämmelse som medger bostadsbebyggelse, där så är möjligt. Stadsdelsnämnden ges möjlighet att beställa en barnstuga i denna första etapp, i en lokal som bedömts ha ett lämpligt läge för detta ändamål.

-kommunala anläggningar

JM utför och bekostar samtliga blivande kommunala anläggningar inom exploateringsområdet utom beläggningar, planteringar och parkinredning av ett mindre parkområde.

Konsekvenser

-ekonomiska

Denna utbyggnadsetapp av Årstadalsprojektet innebär endast små investeringar för staden. Endast beläggningar, planteringar och parkinredning i ett mindre parkområde skall bekostas av staden. I övrigt utför och bekostar JM alla anläggningar på allmän platsmark inom detta planområde.

På några års sikt kommer dock det stora Årstadalsprojektets kommande etapper att kräva stora investeringar, vilket redovisats i samband med remissvaret för stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen. T ex måste stadens gator norr om planområdet grundförstärkas och höjas ett antal meter för att ansluta både mot detta planområde och kommande etapper 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

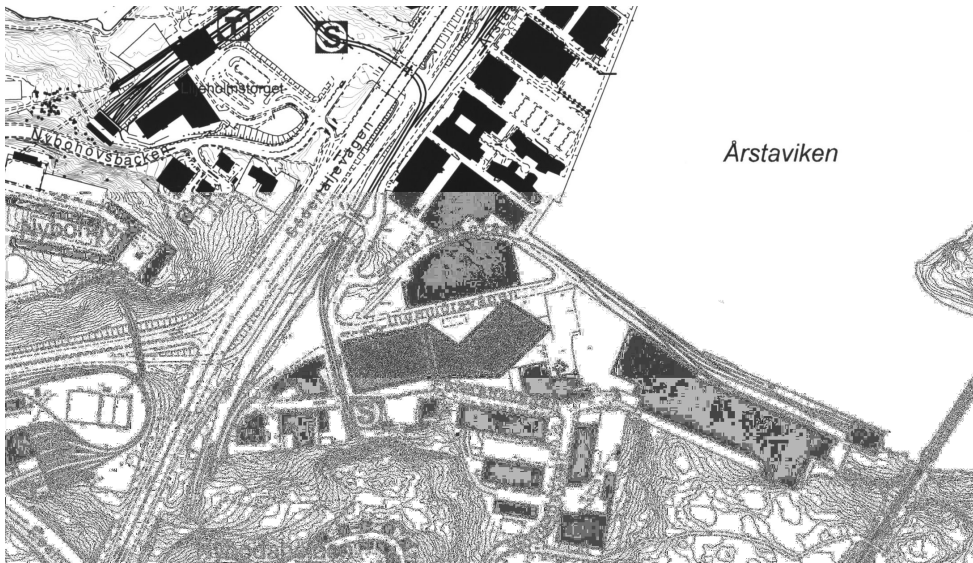
Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att bostäder tillskapas i områden som tidigare var ianspråktagna för saneringsmogen industri och parkering.

- näringsliv och jobb i regionen

Eventuellt kommer kontor att uppföras i det tredje kvarteret inom planområdet, närmast tvärbanan och Södertäljevägen. I den fortsatta utvecklingen av Årstadalsområdet kommer flera kontorsprojekt att ingå i enlighet med tidigare redovisning i samband med programremissen.

Kontorets förslag/synpunkter

Exploateringsavtalet innebär att exploatören JM utför och bekostar de flesta anläggningarna inom detta planområde samt att JM ges möjlighet att påbörja den stora omdaning av Årstadal från industriområde till en funktionsblandad stadsbygd. Det bedöms även att planen passar in på de flesta framtida möjligheterna till planering av de kommande utbyggnadsetapperna. Kontoret föreslår därför att avtalet godkänns av gatu- och fastighetsnämnden.



Området idag med detaljplanens omfattning markerad



Utsnitt ur ett av alternativen till program för stadsutvecklingsområde Liljeholmen med detaljplanens omfattning markerad

SLUT