



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

2005-03-11

Dnr 03-512-3806

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Exploateringsavtal med JM AB rörande fastigheten Druvklasen 1 i Liljeholmen.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

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

Göran Gahm  
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att ca 150 lägenheter tillskapas på ett markområde som tidigare var ianspråktaget för industri, parkering och gata. Detaljplanen omfattar också anläggande av en ny gata samt iordningställande av kaj och följer intentionerna i det program för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. JM AB äger större delen av marken som ska bebyggas och är byggherre för projektet. Exploateringsavtalet innebär att exploatören JM utför och bekostar de flesta anläggningarna inom detta planområde.

**UTLÅTANDE**

**Bakgrund**

JM AB köpte 1998 fastigheten Sjövik 5 av AB Vin & Sprit. Fastigheten omfattar en stor del av Årstadal. 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 följs av exploateringsavtal för de olika deljplaneområdena. Tre exploateringsavtal har hittills godkänts av gatu- och fastighetsnämnden.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 27 januari 2004 ett remissvar rörande ett detaljplaneförslag för ett större planområde än det nu aktuella, innehållande bl a ytterligare tre bostadskvarter, nya kontor samt det nya Sjövikstorget. Av genomförandetekniska skäl beslutades att detaljplanen för kv Druvklasen kunde tas fram snabbare än resterande delar. Detta har genomförts och detaljplanen för kv Druvklasen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 10 februari 2005.

### Exploateringsavtalets innehåll

Det nya exploateringsavtalet omfattar det kvarter som ligger närmast det planerade Sjövikstorget och är benämnt kv Druvklasen på bilden nedan.



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.

#### *-marköverföringar*

I det ovannämnda 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 11 000 – 16 000 kvm BTA. Delar av marken för kv Druvklasen ska räknas in i markbytet för hela stadsutvecklingsområdet. I

detta exploateringsavtal ingår en avräkning med ca 6 500 kvm BTA från ovan nämnda ytor. Liksom för tidigare exploateringsavtal i området gäller att 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 8 kap. 19 § 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.

En liten del av den blivande fastigheten Druvklasen 1 samt del av gatumarken är idag belägna inom fastigheten Kalkbruket 1. Exploateringsavtalet med JM är villkorat av att ett tilläggsavtal om inskränkning i tomträtten till fastigheten Kalkbruket 1 kan träffas mellan staden och tomträttshavaren Fabege.

#### *-servitut*

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 ca 150 lägenheter med bostadsrätt tillskapas. Bottenvåningen i tre av kvarterets sidor avses innehålla butiker och restauranger för att följa stadens och JM:s gemensamma vision om en levande stadsmiljö.

#### *-kommunala anläggningar*

JM utför och bekostar samtliga blivande kommunala anläggningar inom exploateringsområdet utom anläggandet av en fem meter bred del av gatan mot det nya Sjövikstorget.

### **Konsekvenser**

#### *-ekonomiska*

Denna utbyggnadsetapp av Årstadalsprojektet innebär att staden ska anlägga en mindre del av en gata invid det nya Sjövikstorget. Denna gatuomläggning finns med i ett genomförandebeslut som godkändes i gatu- och fastighetsnämnden den 23 november 2004. Detta genomförandebeslut är på väg upp till kommunfullmäktige för godkännande. Nämnda gatudel kommer att anläggas i samband med att Sjövikstorget anläggs, vilket bedöms bli 2006-2008. I övrigt utför och bekostar JM alla anläggningar på allmän platsmark inom detta planområde.

#### *-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 ett område som tidigare var ianspråktaget för industri och parkering.

**Kontorets förslag/synpunkter**

Gatu- och fastighetskontoret har medverkat vid planens framtagande och kan konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Exploateringsavtalet innebär att exploatören JM utför och bekostar de flesta anläggningarna inom detta planområde. Kontoret föreslår att avtalet godkänns av gatu- och fastighetsnämnden.

**SLUT**