

Handläggare
Alexander Karbassi
08-508 876 91**Till**
Exploateringsnämnden
2021-11-25

Föravtal till exploateringsavtal inom detaljplan för Örnsbergs verksamhetsområde

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till exploateringsavtal med Fastighets AB Väderholmen
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till exploateringsavtal med Provberg Fastigheter AB
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till exploateringsavtal med Aktiebolaget Stockholmshem
4. Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till exploateringsavtal med Riksbyggen Ekonomisk Förening
5. Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till exploateringsavtal med Fastighets AB P7
6. Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till exploateringsavtal med Genova Instrument Fastighet AB

Johan Castwall
Förvaltningschef**Eleonor Eklind Forslin**
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm**Nina Morling**
Enhetschef

Sammanfattning

Fastighetsägarna Genova, Fastighets AB P7, Riksbyggen, Stockholmshem, Provberg fastigheter och Väderholmen, nedan kallade bolagen, önskar att i en ny detaljplan för Örnbergs industriområde ändra användningen från industri till ca 1 000 bostäder och andra verksamheter. Planändringen omfattar fastigheter som ägs av bolagen själva samt ett mindre markområde som ägs av Stockholm stad.

Staden har upprättat ett föravtal till planerad exploatering med respektive bolag. Föravtalen säkerställer att stadens utgifter ersätts av bolagen enligt en bilagd fördelningsnyckel.

Bakgrund

Bolagen som sammantaget äger fastigheterna Instrumentet 1,2,5,10,12,13,14,17,18 och Provröret 1,2,7,8,9,13,14,15 har gemensamt till stadens stadsbyggnadskontor inkommit med ansökan om upprättande av ny detaljplan för området.

Den nuvarande detaljplanen för området har till stora delar ändamålet industri. Bolagen avser att tillsammans med staden utveckla planområdet i en ny gemensam detaljplan som medger bostäder och andra verksamheter såsom kontor och andra icke störande verksamheter. För närvarande ingår även de av staden ägda fastigheterna del av Pincetten 1 och del av Hägersten 1:1 i planarbetet. Dessa fastigheter består av de allmänna gatorna Instrumentvägen och Jakobdalsvägen samt delar av grönytor invid Selmedalsvägen i sydväst samt invid tunnelbanestationen vid Örnbergsvägen.

Detaljplanearbete pågår och stadsbyggnadsnämnden godkände 2019-12-12 start-PM.

Föravtal

Exploateringskontoret har upprättat ett föravtal till exploateringsavtal med respektive bolag.

Syftet med föravtalen är att med utgångspunkt från start-PM reglera kostnader för bland annat framtagande av handlingar, utredningar och utförande av allmänna anläggningar samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

I föravtalen anges bland annat att bolagen enligt beslutad fördelningsnyckel, ska bekosta de utrednings-, projekterings- och granskningskostnader som behövs för detaljplanearbetet. Bolagen ska också bekosta ett program som bl.a. visar gestaltungsprinciper för kvarterensmarken och den allmänna platsmarken inom planområdet.

Delar av bolagens mark kan i detaljplanen eventuellt komma att planläggas som allmän platsmark i form av exempelvis park och gata. Om så sker ska bolagen till staden utan ersättning överföra dessa och även bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.



Figur 1. Det tilltänkta detaljplaneområdets utbredning markerat med röd färg <

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att detta projekt stämmer väl överens med stadens visioner och mål. Fler bostäder i detta läge genererar en tryggare stadsmiljö och ökad tillgång på service. Detta ligger i linje med stadens önskan om att stärka befintliga värden och samtidigt öka tillgången på bostäder. I industriområdets norra del uppfördes för ett antal år sedan bostäder som led i omdaning av området. Arbetet med det tilltänkta planområdet kan sägas vara en fortsättning på detta och därmed fullfölja förändringen av det

tidigare verksamhetsområdet i Örsberg till ett område med mestadels bostäder.

Slut