



Kontaktperson

Lars Fyrvald

Ytterstad

Telefon: 08-508 263 61

lars.fyrvald@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-05-23

Exploateringsavtal med JM AB rörande Sjövikshöjden i Liljeholmen.

Förslag till beslut

Marknämnden godkänner exploateringsavtal med JM AB rörande Sjövikshöjden i Liljeholmen.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att totalt ca 550 lägenheter kan uppföras inom mark som ägs av JM eller är upplåten med tomträtt för industriändamål till JM. Projektet följer intentionerna i det program för hela stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Exploateringsavtalet innebär att exploatören JM utför och bekostar bostäder och anläggningar inom exploateringsområdet. Avtalet innehåller även markbyten mellan parterna där staden bl a får tillgång till den skoltomt som erfordras för att SISAB ska kunna bygga ut Årstadalsskolan.

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. 1998 förvärvade JM även industritomträtten Sjövik 4 av Scania. 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 och industri till bostäder samt principerna för parternas åtaganden vad gäller kostnaderna för anläggningar på allmän platsmark samt överföring av mark mellan parterna. Intensionsavtalet följs av exploateringsavtal för de olika detaljplaneområdena. Det aktuella exploateringsområdet ingår i detaljplanen för Sjövikshöjden Dp 2004-18378-54. Marknämnden behandlade remissen av detaljplaneförslaget den 1 september 2005. Detaljplanen har godkänts av stadsbyggnadsnämnden den 27 april 2006 och avses därefter antagas av kommunfullmäktige, troligtvis före sommaren 2006.

Exploateringsavtalets innehåll

Exploateringsavtalet omfattar i stora drag utbyggnadsområdet Sjövikshöjden som markerats som planområdet på bilden nedan.

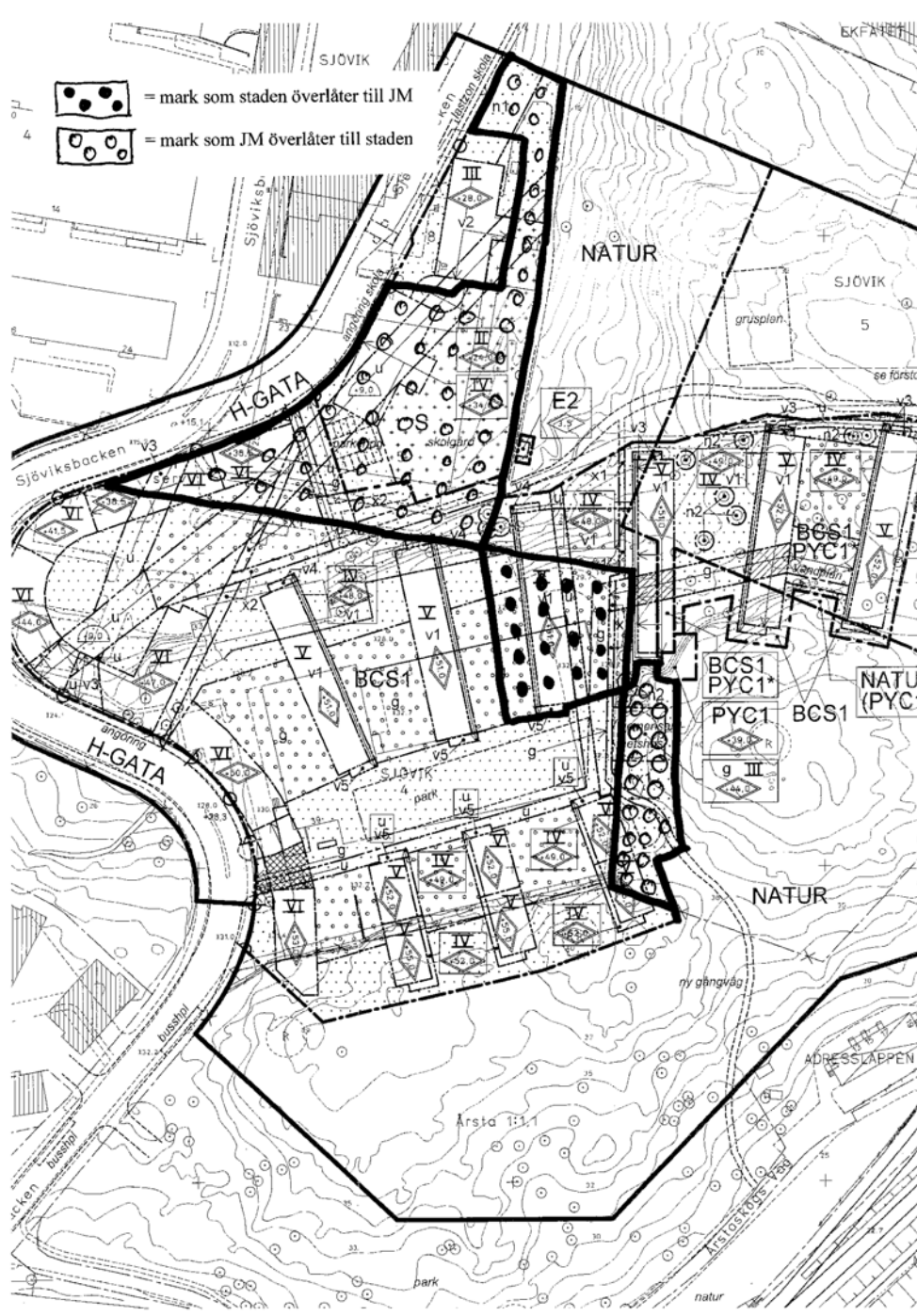


De flesta punkterna i exploateringsavtalet är de sedvanliga för denna typ av avtal. Nedan följer en sammanställning av några av de viktigaste punkterna i avtalet. Avtalet finns som bilaga 1.

-marköverföringar

I det ovannämnda intensionsavtalet mellan staden och JM som behandlar det totala genomförandet inom hela Årstadal ingår ett avtal om markbyten. JM får genom avtalet mark för bostadsändamål belägen i anslutning till fastighetsgränser motsvarande max. 16 000 kvm BTA. Parterna är överens om att maxgränsen för marköverlåtelse utan ersättning har överskridits med ca 4 000 kvm BTA. Parterna är vidare överens om att en reglering av ersättning från JM till staden för de överskjutande areorna gentemot intensionsavtalets maxgräns sker genom markbyten i detta exploateringsavtal. Markbytena innebär att staden får ett tillskott av motsvarande drygt 1 000 kvm BTA byggbar mark att lägga till tomträttsfastigheten Sjövik 4 samt att staden får den mark som erfordras för att SISAB ska kunna bygga ut Årstadalsskolan till dubbel storlek gentemot dagsläget. Skolan får därmed även tillgång till en ordentlig skolgård med bra läge mot naturmarken. Marköverföringarna inom Sjövikshöjden är

markerade på bilden nedan. JM överlämnar även utan kostnad de delar av Sjövik 5 som i detaljplanen är utlagda som naturmark till staden.



-tomträttsupplåtelser

Industritomträtten Sjövik 4 kommer efter planändringen till bostadsändamål att successivt delas upp i flera bostadsfastigheter som vartefter upplåts med tomträtt för bostadsändamål.

-bostäder och lokaler

Denna deletapp av Årstadalsprojektet innebär att ca 550 lägenheter med bostadsrätt tillskapas. Inom bostadsområdet avses även minst sex daghemsavdelningar uppföras. Avtalet och detaljplanen möjliggör även den ovannämnda skolutbyggnaden av Årstadalsskolan.

-kommunala anläggningar

JM utför och bekostar omläggning av en gång- och cykelväg för att den ska få bättre lutningsförhållanden samt anläggandet av en ny mindre grusplan inom den naturmark som överlämnas till staden. Staden anlägger en äventyrslek i naturmarken.

Konsekvenser

-ekonomi och genomförande

Denna utbyggnadsetapp av Årstadalsprojektet innebär relativt små anläggningsåtgärder för staden. Åtgärderna finns med i ett genomförandebeslut som kommunfullmäktige godkände 18 april 2005 avseende stadsutvecklingsområdet Årstadal omfattande investeringsutgifter om 348,4 mnkr. Bostadsexploateringen inom den redan exploaterade industritomträtten Sjövik 4 har blivit något större än beräknat, vilket ger ett högre avgäldsunderlag för staden. Detta innebär sammantaget att denna deletapp ger ett överskott till staden. Byggstart för den första utbyggnadsetappen inom Sjövikshöjden är beräknad till våren 2007.

-miljö

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

-måluppfyllelse

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

Markkontorets förslag

Markkontoret har medverkat vid projektets framtagande och kan konstatera att det följer intentionerna i programmet för området samt det genomförandebeslut som tagits för stadsutvecklingsområdet. I samband med remissbehandlingen av detaljplaneförslaget uttalade marknämnden att den planerade bebyggelsen borde minska i den östra delen. Detta har medfört att stadsbyggnadskontoret flyttat bebyggelsegränsen inom den av JM ägda marken cirka tio meter åt väster. I samband med remissvaret fick kontoret även i uppdrag att återkomma med en särskild redovisning av förstärkningsåtgärder av grönstråket mellan Årtaskogen och Vinterviken. Förslag på åtgärder för detta redovisas i ett separat ärende vid samma marknämndssammanträde.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören JM utför och bekostar bostäder och anläggningar inom exploateringsområdet. Det är mycket positivt att staden genom detta avtal säkrar mark för att bygga ut Årstadalsskolan till dubbel storlek inklusive plats för en ordentlig skolgård. Det är även positivt att staden genom detaljplanen och exploateringsavtalet säkrar allmänhetens tillgång till det utsiktsberg som är beläget norr om Sjövikshöjden ovanför den gamla vin- och spritfabriken. Kontoret föreslår att avtalet godkänns av marknämnden.

SLUT