

Genomförandebeslut gällande exploatering inom fastigheten Årsta 1:1 med flera samt övertagande av allmän platsmark och allmänna anläggningar inom detaljplan Marievik i Liljeholmen, projekt Marievik

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Årsta 1:1 m.fl., projekt Marievik, till en projektutgift om 16,2 mnkr, projektinkomst om 16,1 mnkr samt övertagande av allmän platsmark och allmänna anläggningar utan ersättning, som motsvarar ett anskaffningsvärde om 621,3 mnkr.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Marievik avser genomförande av detaljplan Marievik 15 med flera i stadsdelen Liljeholmen (Dp 2010-14465). Detaljplanen möjliggör cirka 960 bostäder och cirka 27 000 kvm nya verksamhetslokaler. Projektområdet utgörs av privatägd mark. Detaljplanen syftar till att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö. I genomförandet omvandlas tidigare kvartersmark till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

För att genomföra detaljplanen har exploateringsavtal tecknats med fastighetsägarna avseende utbyggnad av den blivande allmänna platsmarken. Avtalen reglerar bland annat utformning, principer och kostnader. Fastighetsägarna ska stå för kostnaden för all exploatering inklusive utbyggnad av allmän plats. Anläggningar som tas emot omfattar, gator, parker, kajer och ett kajbad.

Genomförandet av detaljplanen påbörjades år 2023. Sommaren 2025 färdigställdes kajbadet som är den första anläggningen som staden tagit över. Preliminärt bedöms all allmän plats vara färdigställd år 2031. Enligt exploateringsavtalen ska

övertagandet av den allmänna platsen, och övertagande i stadens drift, ske när hela området är utbyggt. Badet är undantaget från denna princip.

Övertagandet av anläggningarna innebär ökade drift- och underhållskostnader för trafiknämnden, Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och idrottsnämnden om sammanlagt cirka 21 mnkr per år.

Övertagandet av anläggningar och mark görs utan ersättning. Enligt stadens redovisningsregler ska anläggningarnas värde bokföras till ett anskaffningsvärde som motsvarar värdet av den utförda entreprenaden för respektive anläggning. Värdet på anläggningarna som tas emot i Marievik bedöms bli cirka 621 mnkr. Avskrivningskostnaderna beräknas uppgå till 31,6 mnkr per år.

Exploateringsnämndens sammanlagda projektutgifter beräknas uppgå till cirka 16,2 mnkr och avser främst projektledning, samordning, granskning och administration. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 16,1 mnkr och utgörs av ersättning från fastighetsägarna.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om - 434 mnkr, främst beroende på de framtida drifts- och underhållskostnaderna.

Ärendet har i enlighet med Stockholms stads investeringsregler framställts till kommunfullmäktige för godkännande då anskaffningsvärdet överstiger 50 mnkr.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Marievik som bidrar till att skapa cirka 950 bostäder i ett centralt, attraktivt och sjönära läge med goda kommunikationer. Bostadsbebyggelsen bidrar till att skapa en mer levande stadsdel i vad som tidigare varit ett renodlat arbetsplatsområde. Projektet stärker även Marievik som ett modernt kontorsområde.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar att projektet Marievik nu blir verklighet med 960 bostäder, kontor, lokaler, nya parker, torg, förskolor och ett nytt kajbad. Området ändras från ett renodlat kontorsområde till en tät, levande och upplevelserik blandstad. Marievik ligger vid vattnet, nära innerstaden och med goda kommunikationer.

Med projektet blir området mer öppet och tillgängligt med gångfartsgator och flera nya parker och torg. Kajen rustas upp och ett nytt kajbad har byggts vid kajpromenaden. Badet är inte bara en badplats utan även en förlängning av områdets parkytor, ut på vattnet. Mittemot badet kommer en park anläggas som planeras att öppna sommaren 2026.

Utbyggnaden i området har påbörjats och första inflyttning i de nya bostäderna bedöms till år 2027. Den nya rekreationsanläggningen Marieviksbadet togs i stadens drift sommaren 2025. Samtliga kvarter och anläggningar beräknas vara färdigställda 2031.

Marievik är ett av de första större omvandlingsprojekten i Stockholm där staden övertar mycket stora ytor allmän plats vilket innebär nya frågeställningar kring hur övertagandet av de allmänna ytorna ska ske. Det är viktigt att staden utvecklar en tydlig styrning och uppföljning samt samverkan vad gäller planering och utbyggnad av allmän platsmark i privatmarksprojekt. De ekonomiska förutsättningarna behöver tydliggöras redan i planeringsskedet i syfte att minimera framtida kostnadsrisker och säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av anläggningarna. Här finns behov av tydliga rutiner och utvecklade arbetssätt för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av övertagna anläggningar.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Projektet Marievik är viktigt för stadens bostadsförsörjning och för att skapa en tät, levande stadsdel. Samtidigt innebär övertagandet av stora allmänna ytor och anläggningar från privata aktörer ett stort ansvar för kommunen. De framtida kostnaderna för drift och underhåll beräknas bli omkring 21 miljoner kronor per år, och anläggningarnas värde på 621 miljoner kronor kommer påverka stadens budget under lång tid.

Det finns flera osäkerheter. Många anläggningar är ännu inte färdiga, vilket gör det svårt att veta exakt hur stora kostnaderna blir. Markföroreningar och risk för översvämning kan ge oväntade utgifter. När kommunen tar över ansvaret för drift, standard och säkerhet på allmän platsmark som tidigare skötts av privata aktörer behövs tydliga rutiner för budget och uppföljning för att hålla kostnader och kvalitet under kontroll.

Vi ser positivt på att projektet skapar bostäder och offentliga ytor, men vill betona att det är viktigt med tydliga principer för övertagandet och planering av drift och underhåll, så att stadens standard kan upprätthållas och kostnaderna hålls rimliga på sikt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 25 mars 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Särskilt uttalande av Jan Jönsson och Isabel Smedberg-Palmqvist (båda L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Projektet Marievik avser genomförande av detaljplan för Marievik 15 med flera i stadsdelen Liljeholmen (Dp 2010-14465), som antogs av kommunfullmäktige i februari 2021, och vann laga kraft 3 april 2023, dnr KS 2020/1469. Projektområdet utgörs av privatägd mark.

Detaljplanen möjliggör cirka 960 bostäder och cirka 27 000 kvm nya verksamhetslokaler. För att ge plats till bostäderna rivs ungefär 50 000 kvm kontorslokaler och ett parkeringshus. Övriga kontorsbyggnader bevaras och medges utökade byggrätter genom påbyggnation. Den nya bostadsbebyggelsen uppförs av JM och Klöverbostad. De kvarvarande kontorskvarteren ägs av AMF Fastigheter som genomför påbyggnader om cirka två våningar på respektive hus.

Planområdet görs tillgängligt genom nya allmänna parker, kaj samt gångfartsgator. Detaljplanen syftar till att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning och hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och offentliga rum. I syfte att stärka gatan som ett offentligt rum för gående och cyklister utformas gatorna som gångfartsgator, vilket innebär att olika trafikantgrupper delar på samma utrymme och att gaturummet inreds med planteringsytor, träd, sittplatser och cykelställ för att hålla nere hastigheterna för fordon. I genomförandet av detaljplanen omvandlas tidigare kvartersmark till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

För att genomföra detaljplanen har exploateringsavtal tecknats med fastighetsägarna avseende utbyggnad av den blivande allmänna platsmarken. Avtalen reglerar bland annat utformning, principer och kostnader. Fastighetsägarna ska stå för kostnaden för all exploatering inklusive utbyggnad av allmän plats. Dessa avtal godkändes av exploateringsnämnden den 17 december 2020.

Exploateringsavtalen reglerar att staden tar över ägande av mark och allmänna anläggningar inom de områden som planlagts som allmän platsmark och inom planlagda vattenområden. Anläggningar som tas emot omfattar, gator, parker, kajer och ett kajbad (brygganläggning). I samband med ombyggnaden byggs även VA-ledningar och dagvattenledningar som kommer att förvaltas av Stockholm Vatten och Avfall AB.

Genomförandet av detaljplanen påbörjades år 2023. I början av 2024 färdigställdes den nya södra kajen inklusive kajpromenad och belysning. Sommaren 2025 färdigställdes det nya kajbadet som är den första anläggningen som staden tagit över. Preliminärt bedöms all allmän plats vara färdigställd år 2031. Enligt exploateringsavtalen ska övertagandet av den allmänna platsen, och övertagande i stadens drift, ske när hela området är utbyggt. Badet som övertogs 2025 är undantaget från denna princip.

Övertagandet av anläggningarna innebär ökade drift- och underhållskostnader för trafikenämnden, Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd och idrottsnämnden. De sammanlagda drift- och underhållskostnader för allmän plats när Marievik är utbyggt

bedöms uppgå till cirka 21 mnkr per år vilket i huvudsak kommer belasta trafiknämndens och stadsdelsnämndens driftbudgetar.

Övertagandet av anläggningar och mark görs utan ersättning. Enligt stadens redovisningsregler ska anläggningarnas värde bokföras till ett anskaffningsvärde som motsvarar värdet av den utförda entreprenaden för respektive anläggning. Värdet på anläggningarna som tas emot i Marievik bedöms bli cirka 621 mnkr.

Anläggningarnas värde kommer därefter skrivas av över anläggningens beräknade livslängd. Avskrivningskostnaderna beräknas uppgå till 31,6 mnkr per år.

Exploateringsnämndens sammanlagda projektutgifter beräknas uppgå till cirka 16,2 mnkr, varav 9,4 mnkr är redan upparbetade utgifter. Utgifterna avser främst projektledning, samordning, granskning och administration inklusive kontroll av de anläggningar som ska överstas. Av de totala projektutgifterna utgör 0,8 mnkr utgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 16,1 mnkr och utgörs av ersättning från fastighetsägarna för stadens utgifter i projektet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om - 434 mnkr, främst beroende på de framtida drifts- och underhållskostnaderna.

Eftersom en stor del av anläggningarna inom planområdet ännu inte är byggda så finns det fortfarande osäkerheter kring hur stort det slutliga anläggningsvärdet blir som ska föras över till staden, och därmed osäkerheter kring de slutliga avskrivningskostnaderna. Badet överlämnades till staden 2025. Värdet av anläggningen uppskattas till 38 mnkr.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 januari 2026 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Årsta 1:1 med flera och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Marievik och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 16,2 miljoner kronor, projektinkomst om 16,1 miljoner kronor samt övertagande av allmän platsmark och allmänna anläggningar utan ersättning, som motsvarar ett anskaffningsvärde om 621,3 miljoner kronor.

Särskilt uttalande av Peter Öberg (L), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 november 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till genomförandebeslutet

Projektet Marievik i Liljeholmen är ett så kallat privatmarksprojekt där flera privata fastighetsägare, tillika byggaktörer, tillsammans med staden verkat för en utveckling av ett befintligt kontorsområde. En detaljplan för Marievik (Dp 2010-14465) antogs i

kommunfullmäktige 1 februari 2021 och vann efter överprövning laga kraft 3 april 2023. Planen möjliggör cirka 960 bostäder och cirka 27 000 kvm nya verksamhetslokaler. Ungefär 50 000 kvm kontorslokaler och ett parkeringshus rivs för att ge plats åt bostäderna, övriga kontorsbyggnader bevaras och medges utökade byggrätter genom påbyggnation.

För att möjliggöra bostäder rivs ett antal kontorshus som ger plats för fem nya bostadskvarter. Bostadsbyggnationerna kommer att utföras av JM och Klöver Bostad. AMF Fastigheter äger samtliga kvarvarande kontorskvarter som innehåller byggrätter i form av påbyggnader om cirka två våningar på respektive hus.

Med den nya detaljplanen kommer tidigare publika ytor på kvartersmark omvandlas till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Planområdet görs tillgängligt genom nya allmänna parker, kaj samt gångfartsgator. Området får en struktur av tät kvartersbebyggelse med en varierad höjdskala i 6 till 32 våningar. Detaljplanen syftar till att skapa en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning och hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och offentliga rum. I syfte att stärka gatan som ett offentligt rum för gående och cyklister utformas gatorna som gångfartsgator, vilket innebär att olika trafikantgrupper delar på samma utrymme och att gaturummet inreds med planteringsytor, träd, sittplatser och cykelställ på ett sådant sätt att hastigheten för bilar måste hållas låg.

För att genomföra detaljplanen har exploateringsavtal tecknats med fastighetsägarna avseende utbyggnad av den blivande allmänna platsmarken. Avtalen reglerar bland annat utformning, principer och kostnader. Eftersom all mark är privatägd ska fastighetsägarna stå för kostnaden för all exploatering inklusive utbyggnad av allmän plats. Dessa avtal godkändes av exploateringsnämnden 17 december 2020. Vid samma tidpunkt beslutade nämnden även att låta kontoret vidta erforderliga åtgärder för mottagandet av den allmänna platsen.

Genomförandet av detaljplanen enligt de träffade exploateringsavtalen innebär att staden tar över ägande av mark och allmänna anläggningar inom de områden som planlagts som allmän platsmark och inom planlagda vattenområden. Anläggningar som tas emot omfattar, gator, parker, kajer och ett kajbad (brygganläggning). I samband med ombyggnaden byggs även VA-ledningar och dagvattenledningar som kommer att förvaltas av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Genomförandet av detaljplanen har påbörjats. Våren 2023 började JM bygga ut kvartersmarken på Marieviks udde och i början av 2024 färdigställdes den nya södra kajen inklusive kajpromenad och belysning. Sommaren 2025 färdigställdes och invigdes det nya kajbadet som blir den första anläggningen som staden tagit över. Se bild 1. Området kommer byggas ut i etapper under flera år. Preliminärt bedöms all allmän plats vara färdigställd 2031.



Bild 1 - Ortofoto (2024) över Marievik med gränsen för detaljplanen markerad med gul linje och illustration av Marieviksbadet inlagd med ljusblå linje. Södra kajen markerad med orange linje.

Marievik är ett av de första större omvandlingsprojekten i Stockholm där staden övertar mycket stora ytor allmän plats vilket innebär nya frågeställningar kring hur övertagandet av de allmänna ytorna ska ske.

Enligt gällande exploateringsavtal ska området vara helt utbyggt och samtliga anläggningar inom planområdet vara färdigställda och godkända av staden innan staden kan ta över dessa. Detta beräknas ske tidigast efter 2030. Undantag från denna princip kan göras genom att staden och byggaktörerna kommer överens om det.

Marieviksbadet är ett undantag från denna princip. Marievik blir en tät stadsdel med mycket hög exploateringsgrad. Det nya kajbadet fyller en viktig funktion i området genom att bidra till att Marievik ska uppnå erforderliga vistelsezoner för rekreation. Anläggningen är redan utbyggd och innebär en brygganläggning på vattnet som staden svarar för drift och underhåll av. I kommunfullmäktiges budget för 2025 beslutades om riktade medel för att möjliggöra övertagande av ägande och drift av brygganläggningen intill kajen redan sommaren 2025.

I beslutet om att godkänna exploateringsavtalen 2020 belystes de ekonomiska konsekvenserna för staden översiktligt. Nu har kalkylerna för projektet förfinats och ett genomförandebeslut behöver fattas inför mottagande av de resterande kommunala anläggningarna.

Ett generellt badförbud råder längs stränderna i innerstaden för att minska risken för olyckstillbud med sjötrafiken. För att möjliggöra nyttjandet av badet har ett upphävande av det generella badförbudet gjorts gällande bassängerna inom brygganläggningen. För Marieviksbadet har även ett särskilt beslut fattats om ändring av den allmänna lokala ordningsföreskriften gällande hundförbud. För att säkerställa besökarnas hälsa och trivsel reserveras badet för människor sommartid och ett hundförbud införs här liksom som vid stadens övriga offentliga badplatser. Hundförbudet gäller under perioden 1 juni–31 augusti.

Berört vattenområde för brygganläggningen och delar av kajerna byggs ut inom fastigheten Norrmalm 5:1 som ägs av Trafikverket. Det pågår en förrättning där de delar av Norrmalm 5:1 som ingår i detaljplanen ska föras över till stadens fastighet Årsta 1:1 på byggaktörernas bekostnad.



Bild 2 - Utsnitt från plankartan för detaljplan för fastigheten Marievik 15 m fl i stadsdelen Liljeholmen i Stockholm, Dp 2010-14465

Tidigare beslut

Tidigare beslut som tagits i projektet:

| Datum | Nämnd/ Instans | Diariennr | Beskrivning |
|------------|-------------------|-------------------|--|
| 2011-04-18 | SBN | 2010-14465 | Tjänsteutlåtande, start-PM |
| 2017-05-17 | SBN | 2010-14465 | § 11 Redovisning av plansamråd |
| 2020-11-12 | SBN | 2010-14465 SBN | Godkännande av förslag till detaljplan |

| | | | |
|------------|-------|--------------------------------------|---|
| | | 2020-11-12, § 19 | |
| 2020-12-17 | ExplN | E2020-03881 | Exploateringsavtal med Stam Ett AB, Stam Sex M 23 Handelsbolag, AMF Pensionsförsäkring AB med flera avseende genomförande av detaljplan för Marievik |
| 2021-02-01 | KF | 2010-14465 KF 2021-02-01, § 12 | Antagande av detaljplan för Marievik 15 m.fl. |
| 2022-03-24 | ExplN | E2022-00622 | Marievik 14, 19, 23, 24, 25 och 26, tilläggsavtal till avtal om spärrkonto bilagt till exploateringsavtal för Marievik. |
| 2023-04-03 | MÖD | MÖD, P 7536-21 | DP Lagakraft Dom, 2023-04-03, MÖD, P 7536-21 |
| 2025-04-07 | KF | KS 2025/46 | Upphävande av badförbud på tre platser i Stockholms innerstad samt vid tillfälliga konstruktioner avsedda för bad |
| 2025-05-26 | KF | KS 2025/443 | Ändring av allmänna lokala ordningsföreskrifter gällande hundförbud på tillfälliga konstruktioner avsedda för bad samt på Marieviksbadet och vid Sjövikskajen |

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens kostnader i projektet består i huvudsak av projektledning, samordning, granskning och administration inklusive kontroll av de anläggningar som ska lämnas över till staden. Byggaktörerna ska ersätta staden för samtliga kostnader. Byggaktörerna bekostar även projektering och byggandet av alla allmänna anläggningar samt förrättningskostnader och marklösenkostnader.

Kontoret bedömer att exploateringen som byggprojekt ger ett underskott till staden. När staden övertar anläggningar och mark från privata fastighetsägare så görs det utan ersättning men anläggningarnas värde bokförs hos staden till ett anskaffningsvärde som motsvarar värdet av den utförda entreprenaden för respektive anläggning, inklusive kostnader för detaljprojektering och projektledning. Anläggningarnas värde behöver därefter skrivas av över anläggningens beräknade livslängd vilket belastar

stadens driftbudget. Värdet på anläggningarna som ska tas emot i Marievik bedöms bli cirka 621 miljoner kronor.

Så snart staden tar över driften av anläggningarna så innebär det ökade drift- och underhållskostnader för trafiknämnden, stadsdelsnämnden och idrottsnämnden. Vad gäller badanläggningen kommer trafikkontoret dela på underhållsansvaret med stadsdelsförvaltningen och sistnämnda delar även på driftsansvaret med idrottsförvaltningen. De totala drift- och underhållskostnaderna för parker, kajer, gator och badet i Marievik bedöms bli cirka 21 miljoner kronor årligen.

Projektet innebär även nyförläggning av vatten- och avloppsledningar (VA) och ombyggnation samt uppdimensionering av en befintlig avloppspumpstation. Även om byggaktörerna står för kostnader för VA-anslutning så innebär utbyggnaden av VA-nätet i området ytterligare en utgift för staden (reviderat genomförandebeslut, SVOA, september 2024, Dnr 20MB1180).

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Detta ärende ska beslutas av kommunfullmäktige då värdet av de mottagna anläggningarna överstiger 50 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 434 miljoner kronor.

Staden erhåller allmän platsmark med äganderätt. Exploateringsgraden på kvartersmark uppgår till 5,25.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,2 miljoner kronor, varav 9,4 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för framtagande av detaljplan, och stadens projektledning samt allmänna anläggningar som överlämnas till Staden. Av dessa utgör 0,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 16,1 miljoner kronor, och därtill erhålls cirka 621,3 miljoner kronor i icke offentliga bidrag som utgör anläggningsvärdet av det anläggningar som överlämnas till Staden.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till tre procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolagen för. Staden har ingen risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 16,2 miljoner kronor och projektinkomsterna i form av exploateringsersättning avseende stadens arbete i projektet till cirka 16,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser | Ack | | | | | | |
|---|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| Investering | t.o.m. | | | | | | |
| Mnkr | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Senare | Totalt |
| Utgifter inkl. förvärv (-) | -9,4 | -1,9 | -2,5 | -0,7 | -0,7 | -1,1 | -637,4 |
| varav projektutgifter | -9,4 | -1,9 | -2,5 | -0,7 | -0,7 | -1,1 | -16,2 |
| varav anläggningsvärde | -38,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -583,3 | -621,3 |
| Inkomster (exkl. försäljning) | 8,4 | 2,7 | 2,7 | 0,7 | 0,7 | 1,1 | 637,4 |
| varav projektinkomster | 6,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 6,0 |
| varav icke offentliga bidrag | 2,4 | 2,7 | 2,7 | 0,7 | 0,7 | 1,1 | 10,2 |
| varav icke offentliga bidrag (anläggningsvärde) | 0,0 | 38,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 583,3 | 621,3 |
| Nettoutgift (-) /-inkomst | -1,0 | 0,9 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Försäljningsinkomst | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

| Budgetkonsekvenser | Ack | | | | | | |
|---------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| Drift | t.o.m. | | | | | | Kom- |
| Mnkr | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Senare | mentar |
| Resultatpåverkan | | | | | | | |
| ExplN | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|--------------|
| Löpande intäkter/kostnader | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | max 0 | |
| Ej aktiverbara utgifter | -0,8 | -0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | Totalt -0,8 |
| Ej aktiverbara inkomster | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | totalt 0 |
| Internränta | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | max -16,5 | |
| Avskrivningar | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | max -15,1 | |
| Reavinster/förluster | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | totalt 0 |
| Offentliga bidrag upplösning | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | totalt 0 |
| Offentliga bidrag internränta | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Summa resultatpåverkan nämnd | | -0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | |
| Resultatpåverkan TRN+SDN+SLK | | | | | | | |
| Driftskostnader TRN+SDN | | -2,5 | -3,2 | -3,3 | -4,0 | mellan 0 och -6,4 | |
| Underhållskostnader TRN+SDN | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | mellan 0 och -14,5 | |
| Icke offentliga bidrag upplösning SLK | 0,0 | 38,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 593,4 | totalt 631,4 |
| Summa resultatpåverkan | 0,0 | 35,5 | -3,2 | -3,3 | -4,0 | | |

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till maximalt cirka 21 miljoner kronor per år.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till -0,8 miljoner kronor, och intäkter om 631,4 miljoner kronor avser upplösning av icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till 31,6 miljoner kronor och minskar därefter något genom avskrivningar.

Vid beräkning av kapitalkostnaderna har hänsyn tagits till värdeöverföring mellan exploateringskontoret och trafikkontoret. Värdeöverföringen avser Marieviksbadet och uppgår till cirka 38 miljoner kronor. Badanläggningen är det enda som ska värdeöverföras från exploateringskontoret till en annan förvaltning. Övriga anläggningar kommer ligga kvar i exploateringskontorets anläggningsregister. Kontoret tar därmed avskrivningskostnaderna för dessa.

Ekonomiska osäkerheter

Eftersom en stor del av anläggningarna inom planområdet ännu inte är byggda så finns det fortfarande osäkerheter kring hur stort det slutliga anläggningsvärdet blir som ska föras över till staden, och därmed osäkerheter kring hur stora avskrivningskostnaderna blir. Badet kommer att lämnas över till stadens anläggningsregister 2025, vilket utgör ett undantag till principen att hela Marievik ska vara utbyggt innan ett övertagande kan ske. Badet är ännu inte kostnadsredovisat av byggaktörerna men värdet av anläggningen uppskattas bli cirka 38 miljoner kronor.

Det allmänna marknadsläget, tillgången till och prisutvecklingen för byggmaterial och när i tiden anläggningar överlämnas till staden är det som kommer påverka stadens ekonomi mest. Risken för variationer i kalkylen bedöms dock inte vara större än om staden hade genomfört projektet i egen regi.

Kommunikation sker med de förvaltningar som ska ta över drift- och underhåll av de allmänna anläggningarna och dialogen med dem har gjorts löpande under planeringens gång. Berörda förvaltningar saknar dock rutiner för en tidig budgetering av kommande drifts- och underhållskostnader i så kallade privatmarksprojekt, framförallt där större anläggningar ska tas över. En sådan rutin skulle ge kontoret och de andra förvaltningarna bättre förutsättningar att bestämma när staden kan ta emot anläggningarna samt säkra att det finns budgeterade medel för att omhänderta driften av dessa. Rutiner för framtida hantering av detta håller nu på att tas fram av kontoret. I budget för 2026 tydliggörs att exploateringsnämnden utgör projektägande nämnd vid privatmarksprojekt.

Slutsats ekonomi

Projektet, som innebär att staden ska ta över stora allmänna anläggningar och framtagna kalkyl visar att detta kommer ha en påverkan på stadens driftsekonomi.

Eftersom staden inte har några inkomster i projektet, genom till exempel markförsäljningsinkomster, så innebär projektet ett ekonomiskt underskott för staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Den aktuella exploateringen avser ca 950 lägenheter i bostadsrätter i ett sjönära läge och med närhet till den centrala staden och till flera kollektivtrafik.

Bostäderna uppförs på privatägd mark och bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål om att under 2025 uppnå 6 000 bostäder i genomförandebeslut.

Bostadsbebyggelsen bidrar till att skapa en mer levande stadsdel i vad som tidigare varit en ett renodlat arbetsplatsområde.

Lokaler

För att ge plats åt de nya bostäderna har ca 50 000 kvadratmeter kontorslokaler rivits. Lokaler var i stort behov av upprustning och svåra att modernisera till dagens krav på energieffektivitet och krav på inomhusmiljö. Den del av kontorsbebyggelsen som bevaras innehåller byggrätter som med möjlighet att bygga ytterligare ca 27 000 kvadratmeter kontorslokaler och hotell, främst genom påbyggnation på befintliga kontorshus.

Även om kontorsytorna i området minskar totalt sett kommer antalet arbetsplatser i området till större delen vara oförändrat med dagens sätt att använda kontorsbyggnader. Utvecklingen stärker Marievik som ett modernt kontorsområde vilket bidrar till stadens mål om att säkra ett mer balanserat arbetsplatstutbud mellan norr och söder. Tillskapandet av nya och utveckling av befintliga kontorsområden i söderort är och kommer fortsatt vara centralt i kontorets arbete att skapa en bättre geografisk balans mellan var människor bor i Stockholm och var arbetsplatser finns.

Social hållbarhet

All allmän plats i Marievik är utformad med social hållbarhet och jämställdhet i åtanke. Genom att skapa en mer blandad bebyggelse med både bostäder och verksamhetslokaler förstärks områdets sociala hållbarhet. De publika ytorna i området rustas upp och bjuder in till vistelse hos allmänheten i stort, det vill säga inte bara för de som bor och verkar i området. Gatorna i området utformas som gångfartsgator där fordon får framföras på fotgängares villkor. Områdets parker utvecklas, kajerna tillgängliggörs och en publik brygganläggning har anlagts intill kajen för att skapa möjlighet till bad och rekreationsytor vid vattnet för alla.

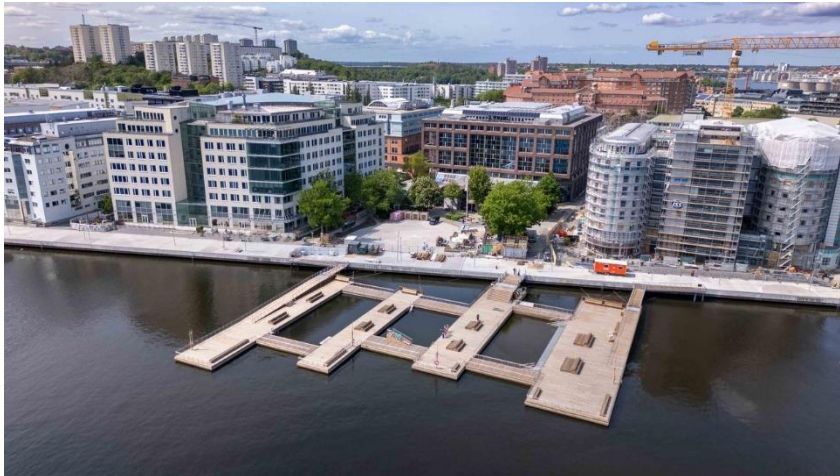


Bild 3 – Marienviksbadet, Foto: AMF Fastigheter

Jämställdhet och trygghet

Tryggheten förstärks genom förbättringar av den yttre miljön, med fler mötesplatser och genom ökad nattbefolkning. Bottenvåningarna i de kontorsbyggnader som bevaras kommer att öppnas upp för verksamhetslokaler av servicekaraktär så att gaturummen blir mer levande. Den allmänna platsen ska bidra till en trygg omgivning och erbjuda en miljö där alla känner sig inbjudna att ta plats i det offentliga rummet. Den ska uppmuntra rörlighet och vardagsliv och medföra mer människor i rörelse under dygnets alla timmar.

I områdets större park, Marienviksparken, planeras en publik toalett i anslutning till Marienviksbadet. Vid utformningen av anläggningen tas hänsyn till behovet av könsneutrala toaletter. Placeringen är vald för att säkerställa trygghet vid besök av toaletten.

Barn

En publik lekplats anläggs i områdets bostadsdel. Lekplatser kommer även att anläggas på bostadsgårdarna och i anslutning till de förskolor som byggs i området.

Brygganläggningen som uppförts vid kajen är försedd med en bassäng med botten med ett djup på 0,8–1,0 meter så att även barnfamiljer ska kunna nyttja anläggningen.

I området är planerat att uppföras lokaler för tre stycken förskolor med fyra avdelningar vardera.

Lokalgatorna i området utgörs av gångfartsgator med en hastighetsbegränsning till 7 km/timme för fordon vilket ökar säkerheten för barn som rör sig i området.

Tillgänglighet

Området har planlagts för att gående ska kunna röra sig fritt inom hela planområdet; på gångfartsgator, kajer, torgstråk och i separata gångstråk. Ena sidan av gångfartsgatorna utformas som en skyddad zon där det inte får finnas hinder, motorfordon eller cyklar vilket säkras med möblering i gaturummet. Här

förläggs även ledstråk vilket är en viktig del för orienterbarheten. Lutningarna inom Marievik är låga, omkring 2 procent.

Även om tillgängligheten förbättras betydligt inom Marievik så kommer större barriärer precis utanför området, som Södertäljevägen, fortsatt begränsa möjligheten att röra sig till intilliggande stadsdelar som exempelvis Liljeholmen och Hornstull.

Miljömässig hållbarhet

Projektet bidrar på en övergripande nivå till stadens miljöambitioner genom att möjliggöra nya bostäder i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik och olika former av service. Projektet bidrar även genom att ett tidigare förorenat område saneras och genom att en förbättrad dagvattenhantering i området skapas.

Miljöpåverkan

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet. Några av dessa sammanfattas nedan.

Markmiljö

Genomförda markmiljöundersökningar visar att delar av området är förorenat. Det finns därför ett behov av riskreducerande åtgärder vid en ändrad markanvändning till bostäder/förskola och allmän plats/park. En minskning av halter till acceptabla nivåer bedöms kunna uppnås med konventionella saneringsmetod genom urgrävning av jordmassor. En planbestämmelse finns som säkerställer att sanering utförs innan startbesked ges

Vattenkvalitetsnormer

Sammantaget innebär detaljplanen att vattenstatusen i vattenförekomsten Mälaren-Årstaviken kan förbättras genom en reducering av mängden dagvatten till recipienten (med cirka 25 procent) och genom förbättrad infiltration av dagvatten växtbäddar/vegetationsytor. Bland annat anläggs skelettjordar med nedsänkta trädgropar som dimensioneras för en fördröjningsvolym motsvarande 20 mm nederbörd, växtbäddar, vegetationsklädda tak, förgårdsmark med cirka 50 procent vegetationsytor. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms kunna uppnås.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen görs i ett tidigare bebyggt område. Inga grönytor tas i anspråk. Genom exploateringen förbättras befintliga parkytor och nya parkytor tillskapas. Gaturummen förses med fler träd och planteringsytor för att öka de rekreativa värdena i området och skapa bättre förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Hållbarhetskrav och Energihushållning

Då projektet är ett privatmarksprojekt så har inga krav ställts på att uppfylla stadens hållbarhetskrav utöver vad som allmänt gäller enligt gällande lagstiftning.

Byggaktörerna har dock åtagit sig att vid om- och utbyggnad av allmän platsmark uppfylla Stockholms stads materialkrav inom anläggning på allmän platsmark, dvs. använda sig av material som dokumenterats och godkänts i Byggvarubedömningen.

För byggnation på kvartersmark har byggaktörerna JM och AMF ambitionen att uppfylla Svanen respektive BREEAM-SE Excellent för bostadsbyggnation och miljöcertifiera verksamhetslokaler enligt Miljöbyggnad eller BREEAM, vilket verkar både för ett hållbart byggande och en god energihushållning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Utbyggnaden i området har påbörjats och första inflyttning i de nya bostäderna bedöms till år 2027. I den norra delen av området har befintliga byggnader rivits, marken sanerats och grundläggning för fyra av de blivande bostadskvarteren påbörjats. Kajen mot vattnet i norr håller på att byggas om medan den södra kajen färdigställdes 2024. Ombyggnad pågår av flera gator och tre av kontorshusen. Byggnation av det nya hotellet längs Marieviksgatan i den södra delen av området planeras att påbörjas under 2027.

Den nya rekreationsanläggningen Marieviksbadet togs i stadens drift sommaren 2025. Den södra delen av den renoverade kajen är färdigbyggd men har inte tagits över i stadens drift. Marieviksparken, det vill säga den stora parken i mitten av området, håller på att iordningställas och planen är att anläggningen ska öppnas för allmänheten sommaren 2026.

Samtliga kvarter och anläggningar beräknas vara färdigställda 2031. Förutom badanläggningen kommer anläggningar inom allmän plats föras över till stadens anläggningsregister samt tas in i stadens drift när hela området är utbyggt. Ett övertagande innan dess kräver nya avtal med byggaktörerna och blir eventuellt föremål för nytt nämndbeslut.

Risker och osäkerheter

Under 1980-talet ändrades området från att sedan 1850-talet ha varit ett industri- och järnvägsområde, till ett kontorsdominerat verksamhetsområde. Den tidigare industriverksamheten har medfört att marken förorenats. En del av föroreningarna inom området kommer lämnas kvar i marken. Även om området redan har sanerats och kommer saneras ytterligare när området nu utvecklas, så ligger en del av föroreningarna på så stort djup i marken att de bedöms kunna lämnas kvar. Risken för spridning eller vandring av föroreningarna bedöms mycket liten. Staden kommer till viss del att ta över markområden där det finns dokumenterade föroreningar på stort djup. Det finns risk att detta kan innebära en kostnad för staden om ett saneringsbehov uppstår i samband med framtida åtgärder. Miljöförvaltningen har godkänt upplägget med kvarlämnade föroreningar.

Planområdet är beläget intill Årstaängsvägen, som är riskutsatt ur översvämningssynpunkt. Enligt en utredning som tillhör detaljplanen så samlas vatten längs Årstaängsvägen och vattennivåer uppträder så att översvämning riskerar att fortplantas in i planområdet. Utöver det så framträder även mindre översvämningsytor inom planområdet. Åtgärder vidtas under detaljplanens genomförande för att minimera översvämningsrisken inom området. Översvämning längs Årstaängsvägen har i stor utsträckning sitt ursprung från områden på andra sidan Södertäljevägen. Frågan behöver studeras vidare i det fortsatta arbetet inom program Södertäljevägen. Programarbetet för Södertäljevägen är för närvarande pausat.

Utmanande för genomförandet är också behovet av tillgängliga transportvägar under projektets genomförande. Parallellt med genomförandet av ombyggnationen av Marievik pågår renovering och uppgradering av stadens VA-ledningar i Årstaängsvägen. Årstaängsvägen är områdets huvudsakliga tillfartsväg och den enda vägen till området som tillåter tunga transporter hela vägen. Dialog pågår mellan byggaktörerna och trafikkontoret om hur tillfart kan anordnas i områdets norra del via Liljeholmskajen och samordning av arbeten görs med Stockholm Vatten och Avfall för att hantera risken.

Marievik är ett område där kommunen låter exploatören bygga ut den allmänna platsen och detta erfordrar ett aktivt deltagande från kontorets sida. Anläggningarnas standard och långsiktiga kvalitet behöver säkerställas. Detta sker dels genom detaljplanens bindande krav på de allmänna anläggningarnas omfattning och utbredning, dels genom exploateringsavtalets villkor för utförandet av anläggningarna. När arbetena med denna infrastruktur pågår inom ett större exploateringsområde liksom i Marievik, där kvartermark också byggs ut samtidigt, kan dock olika utmaningar uppstå vid utförandet. Staden kommer behöva säkerställa insyn i arbetet för att trygga att anläggningarna utformas som det är tänkt och för att driftekonomiska optimeringar ska kunna uppnås.

Kommunikation

Kontoret för löpande en dialog om utbyggnaden av området med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och idrottförvaltningen. Berörda förvaltningar är engagerade i projektmöten för granskning av finplaneringen av allmän platsmark för att säkerställa att anläggningarna utformas på ett sätt som ger staden en rationell och effektiv drift.

Vid invigningen av Marieviksbadet samordnade berörda förvaltningskommunikationsavdelningar stadens kommunikation.

Då projektet bedöms medföra ett övertagande av allmänna anläggningar till ett värde över 50 miljoner kronor har samråd skett med stadsledningskontoret. I dialog med stadsledningskontoret föreslås att beslut i ärendet fattas av kommunfullmäktige.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att Marievik utvecklas då det bidrar till att skapa nya bostäder i ett centralt och attraktivt läge nära stadens centrala delar med goda kommunikationer. Projektet stärker även Marievik som ett modernt kontorsområde vilket bidrar till stadens mål om att säkra ett mer balanserat arbetsplastutbud mellan norr och söder. Med omvandlingen blir Marievik en tät, levande och upplevelserik stadsmiljö genom funktionsblandning och hög arkitektonisk kvalitet i byggnader och attraktiva offentliga rum.

Marievik är ett av de första större omvandlingsprojekten i Stockholm där staden tar över allmän platsmark som tidigare förvaltats i privat regi. Projektets genomförande visar på ett behov av tydlig styrning och uppföljning från stadens sida vad gäller planering och utbyggnad av allmän platsmark, för att den ska hålla stadens standard och för att driftekonomiska optimeringar ska kunna uppnås. Erfarenheter gjorda i projektet visar också på ett behov av utveckling av rutiner för en tidig budgetering av kommande drift- och underhållskostnader.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 februari 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget för 2026 ska staden ha en byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2035. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad. I budgeten tydliggörs att exploateringsnämnden utgör projektägande nämnd vid privatmarksprojekt.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Marievik som bidrar till att skapa cirka 950 bostäder i ett centralt, attraktivt och sjönära läge med goda kommunikationer. Bostadsbebyggelsen bidrar till att skapa en mer levande stadsdel i vad som tidigare varit en ett renodlat arbetsplatsområde. Projektet stärker även Marievik som ett modernt kontorsområde.

Stadsledningskontoret anser att projektets ekonomiska förutsättningar är godtagbara.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet medför betydande ekonomiska konsekvenser för staden. Marievik är ett av de första större omvandlingsprojekten i Stockholm där staden tar över allmän platsmark som tidigare förvaltats i privat regi. Projektets genomförande visar på ett behov av tydlig styrning och uppföljning samt samverkan inom staden vad gäller planering och utbyggnad av allmän platsmark i så kallade privatmarksprojekt. Erfarenheter gjorda i projektet visar också på ett behov av utveckling av rutiner för dialog kring och budgetering av kommande drift- och underhållskostnader.

Stadsledningskontoret konstaterar att i kommunfullmäktiges budget för 2025 ingick ökade kostnader med 1 mnkr för idrottsnämnden och 2,5 mnkr för trafiknämnden, varav 1 mnkr ska stadsdelsnämnden till del, för att möjliggöra övertagandet av drift- och underhåll av Marieviksbadet. Resterande kostnadsökningar får behandlas i budget när övriga anläggningar ska övertas, preliminärt år 2031.

För att undvika att staden tar över anläggningar som medför oproportionerligt höga kostnader behöver utformning, materialval, tekniska lösningar och förväntad livslängd enligt stadens standarder säkerställas innan övertagandet. Genom att tydliggöra de ekonomiska förutsättningarna redan i planeringsskedet kan staden minimera framtida kostnadsrisker och säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av anläggningarna. Stadsledningskontoret konstaterar att detta är ett utvecklingsområde i stadens investeringsstyrning, och att det finns behov av tydliga rutiner och utvecklade arbetssätt för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av övertagna anläggningar.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Årsta 1:1, projekt Marievik, till en projektutgift om 16,2 mnkr, projektinkomst om 16,1 mnkr samt övertagande av allmän platsmark och allmänna anläggningar utan ersättning, som motsvarar ett anskaffningsvärde om 621,3 mnkr. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande av Peter Öberg (L)

Projektet Marievik är viktigt för stadens bostadsförsörjning och för att skapa en tät, levande stadsdel. Samtidigt innebär övertagandet av stora allmänna ytor och anläggningar från privata aktörer ett stort ansvar för kommunen. De framtida kostnaderna för drift och underhåll beräknas bli omkring 21 miljoner kronor per år, och anläggningarnas värde på 621 miljoner kronor kommer påverka stadens budget under lång tid.

Det finns flera osäkerheter. Många anläggningar är ännu inte färdiga, vilket gör det svårt att veta exakt hur stora kostnaderna blir. Markföroreningar och risk för översvämning kan ge oväntade utgifter. När kommunen tar över ansvaret för drift, standard och säkerhet på allmän platsmark som tidigare sköts av privata aktörer behövs tydliga rutiner för budget och uppföljning för att hålla kostnader och kvalitet under kontroll.

Vi ser positivt på att projektet skapar bostäder och offentliga ytor, men vill betona att det är viktigt med tydliga principer för övertagandet och planering av drift och underhåll, så att stadens standard kan upprätthållas och kostnaderna hålls rimliga på sikt.