

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82**Till**
Exploateringsnämnden
2018-11-15

Utveckling av Södertäljevägen– från trafikled till urban miljö. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner projektdirektivet för Södertäljevägen.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Södertäljevägen upp till 20 mnkr.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar program för området.
4. Beslutet ska anmälas till stadsbyggnadsnämnden, Hägerstens-Liljeholmens stadsdelsnämnd, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, idrottsnämnden samt till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Mark och värdering

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 82
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

I 2018 års budget har exploateringsnämnden fått i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnads- och trafiknämnden ”påbörja

planeringen för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urban miljö”.

Projektets syfte är att undersöka förutsättningarna att uppnå målet i budget samt de beslutsunderlag som krävs för att kunna ta ett inriktningsbeslut med markanvisningar samt begära att Stadsbyggnadsnämnden startar detaljplanering för området.

Utredningsområdet omfattar Södertäljevägen inom stadsdelen Liljeholmen från Liljeholmsbron ned till Nybodadepån.

Exploateringen bedöms kräva nytt program och nya detaljplaner.

Projektets genomförande bedöms innebära en investering över 50 miljoner varför stadens projektstyrningssystem stöd för stora investeringar (SSIP) ska användas. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret ser positivt på en utveckling av Södertäljevägen. Projektet innehåller stora utmaningar men om dessa kan övervinnas finns goda förutsättningar att skapa en ny attraktiv stadsdel.



Södertäljevägen sett från luften tittande söderut från Södermalm.

Bakgrund till projektet

I 2018 års budget har exploateringsnämnden fått i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden ”påbörja planeringen för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urban miljö”.

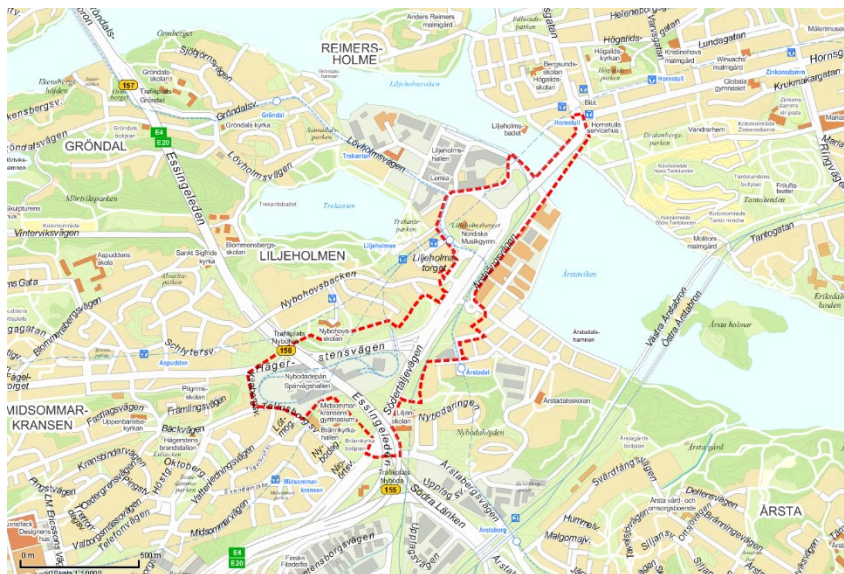
Norra Liljeholmen har varit föremål för planeringsvisioner under lång tid. Ett program för stadsutveckling togs fram år 2000 vilket ligger till grund för den omvandling som skett vid Liljeholmskajen och Liljeholmstorget. Programmet fastställer att den övergripande visionen för Liljeholmen är att ”låta innerstaden ta språng-et över Årstaviken”, att flytta tullsnittet och bygga stad med dess variation och innehåll i förorten. Vidare står det att ”En förutsättning för att skapa attraktion i den nya stadsdelen är ombyggnad av Södertäljevägen. Dagens motorväg, med höga hastigheter och rampsystem, måste ersättas av ett gaturum som gör det möjligt att på ett lättfattligt sätt ta sig in i stadsdelen och tvärs Södertäljevägen.” ”Bebyggelse utmed Södertäljevägen, trädplanteringar i gaturummet och möjlighet att stanna utmed trottoarerna bidrar tillsammans med nya korsningar till ett attraktivt stadsrum, dämpad hastighet, mindre buller och en väsentlig större tillgänglighet till den nya stadsdelen. Omdaningen av Södertäljevägen till en stadsgata är en av nycklarna till att förverkliga visionen om det flyttade tullsnittet.”

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Områdesavgränsning

För att uppnå målformuleringen i budgeten om att ”överbrygga Södertäljevägen” samt leva upp till den tidigare visionen i planprogrammet från år 2000 behöver projektet innefatta ett utredningsområde från Liljeholmsbron i norr till Nybodadepån i söder. Utredningsområdet föreslås innefatta ca 46,5 ha.



Utbredningsområdet

Program och detaljplaner

Exploateringen bedöms kräva ett nytt program och flera detaljplaner. Ett program anses nödvändigt då flertalet infrastrukturtekniskas anläggningar löper genom området vilka måste behandlas i ett sammanhang samt att flera större projekt pågår i projektområdets närhet.

De infrastrukturanläggningar som berörs är;

Södertäljevägen

Södertäljevägens väganslutningar leder in i befintliga bostads- och verksamhetsområden varför hela vägens nya funktion, läge och anslutningar måste klargöras på ett sammanhållet sätt. Även teknisk infrastruktur som finns i vägområdet måste hanteras sammanhållet.

Liljeholmsbron

Trafiknämnden har godkänt ett reviderat utredningsbeslut (T2015-02828) för att undersöka en renovering alternativt ombyggnad av Liljeholmsbron. En samordning mellan projekten bör göras för att säkerställa hur Liljeholmsbron läge och höjd, trafikmängder och trafikslag verkar för att uppfylla projekt Södertäljevägens målbild.

Ny tunnelbana

Staten, SLL och staden har ingått ett avtal (Storstadsförhandlingen Stockholm) om att SLL ska bygga en ny tunnelbanelinje mellan Fridhemsplan och Älvsjö via Liljeholmen

och att staden möjliggör 48 000 bostäder samt medfinansierar tunnelbanan. Vilka konsekvenser detta får på kollektivtrafiken med Liljeholmens knutpunkt mellan tunnelbana, tvärbana och buss samt Nybodadepån är i dagsläget inte känt men bedöms ha en stor påverkan för planeringsförutsättningarna.

De projekt som pågår i utredningsområdet närhet är;

Skol-, bostads- och kontorsutbyggnad i Norra Liljeholmen

Inom norra Liljeholmen pågår detaljplaner för bostäder och kontor i Lövholmen, Marievik och överdäckningen av tunnelbanan vid Liljeholmsgallerian. Övriga fastighetsägare i norra Liljeholmen önskar också utveckla sina fastigheter med bostäder och kontor. SISAB har på uppdrag av utbildningsförvaltningen en pågående detaljplan för utbyggnad av Nybohovsskolan.

En samordning av offentlig plats och kommunal service mellan dessa projekt och projekt Södertäljevägen är nödvändig för att möta det ökade befolkningstrycket.

Årstaberg

I sydöst pågår ett detaljplanearbete längs Årstabergsvägen och Årstaberg. Dessa delar bedöms i dagslägen inte ingå i projektet för Södertäljevägen men projekten kommer samordna sina planeringsförutsättningar för att undvika suboptimering.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet bedöms innebära en investering över 300 miljoner då omfattande infrastrukturomläggningar krävs för att uppnå projektmålen.

Projektet kommer löpande att studera olika scenarios för lönsamhetspotential med vilka möjligheter av försäljning av mark, medfinansiering och exploateringsbidrag som finns för att klargöra lönsamhetspotentialen samt följsamheten till investeringsstrategin.

Till inriktningsbeslut ska förslag till en investerings- och lönsamhetskalkyl presenteras.

Utredningsutgifter

Utredningsutgifterna fram till ett inriktningsbeslut bedöms uppgå till ca 20 miljoner kronor. Utredningsutgifterna består i olika typer av inventering och utredningar för att klargöra om målen i projektet kan uppnås. Utredningarna har delats upp i fyra delar för att metodiskt och succesivt fördjupa och bredda utredningen.

De fyra delarna är

1. *Inventering och analys*
2. *Idégenerering* – utformning och verksamhetsinnehåll
3. *Utvärdering* – samråd av program
4. *Syntes* – förslag till inriktningsbeslut

Staden avser att inleda förhandlingar med Jernhusen som är den andre störste markägaren efter staden om en kostnadsfördelning av utredningskostnaderna.

Utredningskalkylen innehåller inga utredningar som kan uppkomma som krav eller önskemål från externa parter såsom Trafikverket, Stockholms Läns Landsting, fastighetsägare eller allmänhet.

Utredningsutgifter bedöms rymmas inom Exploateringsnämndens budget.

Ekonomiska osäkerheter

Exploateringsgrad

I Liljeholmens stadsdel pågår flera detaljplaneprojekt på privat mark. En sammanhållen planering av allmän plats och infrastruktur och en fördelning av exploateringsgraden i hela stadsdelen är därför nödvändig. Alla exploatörer, privata såväl som kommunala, måste ta ett allmänt ansvar och säkra offentliga ytor. Sker inte en sådan samordning finns en risk att Södertäljevägsprojektet, vilket till största delen ligger på stadens mark och kommer senare i planeringen, riskerar att få hantera avsaknaden av allmänna ytor i tidigare projekt och därmed få mindre exploateringsintäkter och därmed riskerar ett underskott för staden.

Verksamhetsinnehåll

Stadens investeringsstrategi anger att stadens investeringsprojekt i huvudsak ska vara lönsamma. Att skapa en effektiv och modern

trafikanläggning kommer innebära omfattande infrastrukturinvesteringar. För att finansiera dessa och samtidigt uppnå god lönsamhet bedömer projektgruppen att en hög exploatering med markförsäljning för bostäder och kontor.

Slutsats

Projektet kommer som en löpande bevakning genom utredningsfasen studera vilka möjligheter som finns till att balansera investeringar med inkomster av försäljning av mark, medfinansiering och exploateringsbidrag för att uppnå god lönsamhet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

I *budget för 2018* står att Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden ska påbörja planeringen för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urban miljö.

Projektets syfte är att undersöka förutsättningarna att uppnå målet att omvandla Södertäljevägen ”från en trafikled till urban miljö”. Projektets effektmål är att ta fram ett förslag till projektplan och de beslutsunderlag som krävs för att kunna ta ett inriktningsbeslut med markanvisningar samt begära att Stadsbyggnadsnämnden startar detaljplanering för området.

Projektgruppen avser att även att inkludera allmänhet och näringsliv såväl som intern och politisk förankring för att en precisering av visionen. Därefter kan mätbara och realistiska projektmål formuleras.

För att få en vägledning i det inledande arbetet har projektgruppen använt de av stadens strategier och policydokument som ansetts vara mest relevanta för den tidiga planeringen, se projektdirektivet.

Verksamhetsinnehåll

Kontoret bedömer att området har god potential för både arbetsplatser och bostäder. Till detta kommer ytor för rekreation och kommunaltekniska nyttofunktioner. Kultur och idrott är också viktiga komponenter i önskan att skapa variation och bredd i stadsdelens utbud. Den fortsatta utredningen kommer utifrån områdets möjlighet att undersöka olika scenarios för verksamhetsinnehåll.

Naturmiljö

Projektområdet ingår i ett kärnområde för ekar och ett habitatnätverk för eklevande arter. Delar av området ingår även i ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). För att minska fragmenterings- och barriäreffekter är det viktigt att prioritera de stora kärnområdena och deras spridningszoner i planeringen. Projektet bör utreda vilka förstärkningsåtgärder som är möjliga implementera så att det svaga sambandet kan stärkas och att den ekologiska barriäreffekten över Södertäljevägen minskar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom utredningsområdet finns ett ekområde med betydelse för de ekologiska spridningssambanden. Däremot finns inga rekreativa gröna områden. Både ekologiska och sociala värden ska inventeras, värderas och i den mån det är möjligt utvecklas i projektet.

Påverkan på människor

Projektet kommer att använda stadens framtagna verktyg för Socialt värdeskapande analys (SVA) i programarbetet. Insatser såsom barnkonsekvensanalyser, medborgardialog med fokusgrupper mm kommer att genomföras.

Genomförandefrågor

Tidplan kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med programarbetet kommer att pågå i cirka 2,5 år.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut och markanvisning för den första detaljplanen, preliminärt Q1 2022. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2025.

Risker och osäkerheter

Omvandlingen av Södertäljevägen från ”trafikled till urban miljö” innebär svåra utmaningar. Miljöstörningar från biltrafiken, barriäreffekten av järnvägsspåret samt genomförandet är de mest angelägna riskerna för projektet att hantera. Övriga utmaningar står att läsa om i projektdirektivet.

Miljöstörningar

Södertäljevägen har inom projektområdet upp till 40 000 fordon/dygn. Utsläpp från vägtrafiken medför höga och bitvis gränsöverskridande värden av miljökvalitetsnormerna för buller, koldioxid samt partiklar (PM10).

Att tillskapa en stadsmiljö längs Södertäljevägen som uppfattas som ”urban” med en mindre gatusektion och högre byggnader utan att göra förändringar i trafikarbetet riskerar att koncentrera dess miljöstörningar och leda till överskridande av miljökvalitetsnormerna. Om projektet inte kan visa att man klarar gränserna för miljökvalitetsnormerna blir en ombyggnad av Södertäljevägen mycket svår.

Projektarbetet ska därför tidigt prioritera luftmiljöanalyser och undersöka vilka åtgärder som är möjliga att implementera, både fysiska och beteendeförändringar såsom Trafikstrategin beskriver, för att minska biltrafikens negativa störningar.

Barriäreffekter av spårområdet

Genom projektområdet går ett järnvägsspår ned till Norra Liljeholmshamnen och Cementas anläggning i Lövholmen. Ett detaljplanearbete för bostäder pågår i Lövholmen vars genomförande förutsätter Cementas flytt till Energihamnen i Loudden. Vid en flytt försvinner även behovet av spår för industriändamålet. Tvärbanan och tunnelbanans behov av rangering på delar av den södra sträckan kvarstår dock. En målkonflikt finns därför mellan spårets befintliga läge och önskemålet att överbygga järnvägens barriäreffekt.

Genomförande och framkomlighet

Genom utredningsområdet passerar ett stort antal cykel- bil- och kollektivtrafikresenärer samt varutransporter varje dag. Inför ett genomförandebeslut måste en väl studerad genomförandeplanering biläggas för att på bästa möjliga sätt undvika störningar i trafiken och minimera kostnader i ett genomförandeskede. Projektet ska även säkerställa att framkomligheten på lång sikt säkras.

Slutsats

Sammantaget måste projektet redovisa hur man kan skapa en god stadsmiljö utan att göra avkall på de viktiga trafikala funktioner Södertäljevägen och järnvägsspåret utgör och samtidigt hantera de negativa konsekvenserna av dess miljö och barriäreffekter.

Kommunikation

Projektets omfattning och inverkan gör att flera av stadens förvaltningar berörs. För att bredda kunskapsunderlaget består projektgruppen av tjänstemän från exploaterings-, stadsbyggnads- och trafikkontoret men också miljö- och stadsdelsförvaltningen. Projektgruppen avses kompletteras med tjänstemän från idrottsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägerstens-Liljeholms stadsdelsnämnd.

Då projektets genomförande bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projekt Södertäljevägen har goda förutsättningar att bli en attraktiv stadsdel. Utbyggnaden av Liljeholmskajen, Liljeholmstorget och Årstadal har gett välfungerande bostads- och verksamhetsområden med närhet till kollektivtrafiksystem och service och handel i Liljeholmsgallerian. Närhet till både skogsområden och vatten ger stora rekreativa kvaliteter.

Kan projektområdes svåra utmaningar övervinnas och på rätt sätt nyttja de befintliga kvaliteterna finns mycket goda förutsättningar att ”låta staden ta språnget över Årstaviken” och skapa en hel och attraktiv stadsdel.

Slut

Bilagor

1. Projektdirektiv – Södertäljevägen