



Kontaktperson

Elina Johansson

Ytterstad

Telefon: 08-508 262 74

elina.johansson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-05-23

**Överenskommelse om exploatering för bostäder,
butiksgalleria samt bergrumsgarage inom södra
Liljeholmstorget i stadsdelen Liljeholmen med Liljeholmsplan
Fastighets AB och Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB.**

Förslag till beslut

Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden, Liljeholmsplan Fastighets AB och Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB avseende södra Liljeholmstorget enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Gatu- och fastighetsnämnden markanvisade 2003-11-04 mark för bostäder, handel samt en ny parkeringsanläggning vid Liljeholmstorgets södra del till Liljeholmsplan Fastighets AB (nedan kallad LFAB). 2004-12-16 förlängde gatu- och fastighetsnämnden markanvisningen.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 25 000 kvm handelsytor, ca 80 lägenheter samt ett bergrumsgarage om ca 900 parkeringsplatser. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt. Kontoret bedömer att projektet som utgör del av utbyggnadsetapp 2 på Liljeholmstorget kommer att ge ett överskott till staden. För hela Liljeholmstorget, etapp 1 och 2 tillsammans, bedöms att intäkterna i stort sett täcker kostnaderna. Kontoret föreslår att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 4 november 2003 att ge LFAB och Sandrew Metronome Sverige AB (nedan kallad Sandrews) en gemensam markanvisning för bostäder, handel, biograf samt ny parkeringsanläggning vid Liljeholmstorgets södra del. Markanvisningen gällde under ett år för att de två parterna skulle utreda hur man tillsammans skulle kunna utveckla ett projekt som uppfyllde både de två byggherrarnas och stadens önskemål. Under det år som markanvisningen gällde arbetade LFAB vidare inom konceptet med ett nytt köpcentrum med bostäder ovanpå. Sandrews medverkade däremot inte aktivt till projektets framåtskridande och var inte intresserade av att ha någon markanvisning vid Liljeholmstorget. Den 16 december 2004 förlängde gatu- och fastighetsnämnden markanvisningen endast till LFAB för handel, bostäder och parkeringsanläggning. Den 9 december 2004 beslutade stadsbyggnadsnämnden att påbörja planarbetet.

Projektet omfattar nybyggnation av ca 25 000 kvm handelsytor, ca 80 lägenheter samt ett bergrumsgarage om ca 900 parkeringsplatser.



Planområdets läge i stadsdelen Liljeholmen med sjön Trekanten i nordväst samt Årstadal-Liljeholmskajen i öster.

Området används idag som provisorisk markparkering. LFAB innehar grannfastigheten Stubinen 2 med tomträtt. Den innehåller kontor och butikslokaler. I Liljeholmstorgets första etapp har JM byggt 115 lägenheter samt butiker på däck över tunnelbanestationen i kv Vänthallen. Ytterligare 210

lägenheter har uppförts av JM och Seniorgården i kv Karet. SL har även färdigställt en ny underjordisk bussterminal under stadens nya torg.

Tidigare beslut

- | | |
|----------------|--|
| GFN 2003-11-04 | Markanvisning för bostäder, handel, biograf och parkeringsanläggning till LFAB och Sandrews. |
| SBN 2004-12-09 | Stadsbyggnadskontoret får riktlinjer för det fortsatta detaljplanearbetet. |
| GFN 2004-12-16 | Nämnden förlänger markanvisningen till LFAB. |
| MN 2005-09-01 | Svar på detaljplaneremiss till SBN. Nämnden beslutar att buller- och vattenfrågorna bör studeras vidare. |
| SBN 2006-03-16 | Planen godkänns i SBN. |

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan marknämnden, Liljeholmsplan Fastighets AB och Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB ([bilaga 1](#)). Den befintliga tomträttsfastigheten Stubinen 2 ska utökas och därutöver tillföras två tredimensionella utrymmen (avsedda för garage- respektive affärsändamål) som urholkar fastigheterna Dammen 1, Cisternen 2 och 3, Reservoaren 2 och 3 samt Liljeholmen 1:1. Utöver det ska en bostadsfastighet bildas. Bostadsfastigheten ska i sin helhet avgränsas tredimensionellt (3D-fastighet) och kommer att urholka det markområde som tillförs fastigheten Stubinen 2. Tomträttsupplåtelsen avseende bostadsfastigheten föreslås ske till Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB, ett helägt dotterbolag som ingår i samma koncern som LFAB. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

LFAB ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. LFAB skall vidare svara för och bekosta projektering samt genomförande av de ombyggnads- och återställandearbeten beträffande gator, ledningar mm, som måste göras i omgivande allmän platsmark till följd av LFAB:s bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. LFAB utför och bekostar marksanering, dock skall Staden svara för de eventuella kostnader som överstiger fyra miljoner kronor.

Utbyggnaden av bergrumsgaraget tillsammans med den ökade trafikmängden som kommer med utbyggnaden av Årstadal medför ur trafiksynpunkt en överbelastning i korsningen Nybohovsbacken – Liljeholmspåfarten. LFAB skall tillsammans med Staden bekosta projektering samt genomförande av korsningens ombyggnad. Staden genomför ombyggnationen av korsningen. LFAB skall bidra med ett belopp om två miljoner kronor för ombyggnationen.

Staden ansvarar för och bekostar färdigställandet av torgytan från dräneringsskikt till ytskikt (stenbeläggning) samt projektering, inköp och montage av de delar av gatubelysningen som är belägen ovan mark på det blivande torget. Kostnaderna som ligger i storleksordningen 11 miljoner kronor täcks av det genomförandebeslut som är taget för Liljeholmstorget, etapp 1.

Genomförande och tidplan

Detaljplanen kan antas i kommunfullmäktige under andra kvartalet 2006 och byggstart bedöms kunna ske tidigast januari 2007. Projektet kommer att utföras i etapper på grund av de komplicerade sprängningsarbetena samt det trånga läget på Liljeholmstorget. Sprängningsarbetet för bergrumsgaraget beräknas pågå i ca åtta månader. Produktionstiden för hela projektet beräknas till ca 30 månader.

Planerad invigning för butiksgallerian är hösten 2009. Bostäderna beräknas vara färdigställda vid samma tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Kontoret bedömer att projektet som utgör utbyggnadsetapp 2 på Liljeholmstorget kommer att ge ett överskott till staden. För hela Liljeholmstorget, etapp 1 och 2 tillsammans, bedöms att intäkterna i stort sett täcker kostnaderna.

Stadens intäkter består av kapitaliserad tomträttsavgäld för de nya bostäderna samt för butiksgallerian. Intäkterna från tomträttsavgälden beräknas uppgå till ca 1,6 miljoner kronor per år, men avgälden är beroende av den slutgiltiga utformningen för bostäderna och butiksgallerian.

Stadens kostnader består främst av färdigställandet av torgytan samt ombyggnaden av korsningen Nybohovbacken – Liljeholmspåarten. Kostnaden för färdigställandet av torgytan finansieras av det genomförandebeslut som är taget av gatu- och fastighetsnämnden den 23 maj 2000 för Liljeholmstorget etapp 1. Kostnaden för ombyggnationen av korsningen finansieras via det genomförandebeslut som är taget av kommunfullmäktige den 18 april 2005 rörande stadsutvecklingsområdet Årstadal.

Utöver detta belastas projektet av kostnader för administration, fastighetsbildning och serviser. Genomförandebeslut för dessa kostnader kan tas inom ramen för kontorets delegation.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det utrymme som ska tas i anspråk för bergrumsgaraget bildar ett tredimensionellt fastighetsutrymme under Nybohovsberget och består av delar

av fastigheterna Dammen 1, Cisternen 2 och 3 samt Reservoaren 2 och 3. Intensionsavtal avseende ianspråktagandet av detta utrymme har träffats med AB Svenska Bostäder som innehar tomträtterna Dammen 1, Cisternen 2 och 3 samt fastigheten Reservoaren 3. Avtalsdiskussionerna med bostadsrättsföreningen som innehar tomträtten Reservoaren 2 är i sitt slutskede och bostadsrättsföreningen har under hand godkänt avtalet. Om inte avtal om inskränkning träffas med AB Svenska Bostäder eller tomträttshavaren till Reservoaren 2 förfaller överenskommelsen om exploatering.

Projektet innebär ett stort ingrepp i berggrunden. Detta innebär bortledning av grundvatten, vilket i sin tur innebär att ingreppet är tillståndspliktigt enligt Miljöbalken 11 kap. I och med detta bedriver LFAB ett parallellt ärende avseende dessa frågor som hanteras av länsstyrelsen.

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

Marknämnden beslutade i planremissen att buller- och vattenfrågan skulle studeras vidare. De nya bostäderna kommer att utformas så att lägst ljudklass B uppnås i lägenheterna. Dag- och spolvattnet från bergrumsgaraget kommer att, efter genomledning i oljeavskiljare, ledas till spillvattennätet vilket Stockholm Vatten har gett klartecken till. Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar att sjön Trekanten inte kommer att få ökad miljöbelastning i och med byggandet av bergrumsgaraget och butiksgallerian.

Undersökningar visar att markföroreningar föreligger, men kontoret anser att risken är mycket liten att kostnaderna för marksanering kommer att uppgå till över fyra miljoner kronor.

Markkontorets förslag

Projektet Södra Liljeholmstorget utgör en viktig del i fullbordandet av Liljeholmstorget som den nya stadsdelens centrum. Projektet innehåller en detaljhandelsetablering i ett läge som staden finner intressant och eftersträvaransvärt då torget är en del av ett expansivt område med stora pågående och planerade utbyggnader av både bostäder och arbetsplatser. Torget ligger också strategiskt bra till ur kollektivtrafikssynpunkt. Utöver butiksgalleria och bergrumsgarage möjliggörs även nybyggnation av ca 80 lägenheter upplåtna med hyresrätt invid torget. Ett välkommet tillskott med tanke på att lägenheterna vid torget domineras av bostadsrätter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner bilagt förslag till överenskommelse om exploatering och ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för att genomföra projektet.

SLUT