



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-12-14

Handläggare: Lars Fyrvald
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 61
e-mail: lars.fyrvald@gfk.stockholm.se

2004-11-23

Dnr: 03-411-3415

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Förlängning av markanvisning till Liljeholmsplan Fastighets AB
inom utbyggnadsetapp 2 på Liljeholmstorget.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden förlänger markanvisningen för handel, bostäder och parkeringsanläggning inom utbyggnadsetapp 2 på Liljeholmstorget till Liljeholmsplan Fastighets AB.

Olle Zetterberg

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Liljeholmsplan Fastighets AB (nedan kallat LFAB) och Sandrew Metronome Sverige AB (nedan kallade Sandrews) har tillsammans haft en markanvisning för bostäder, handel, biograf samt ny parkeringsanläggning vid Liljeholmstorgets södra del. Under det år som markanvisningen gällt har LFAB arbetat vidare med projektet. Sandrews är däremot inte längre intresserade av att ha någon markanvisning vid Liljeholmstorget. Kontoret föreslår därför att LFAB ensam får förlängd markanvisning för att påbörja planarbetet för den nya centrumanläggningen med bostäder ovanpå.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 4 november 2003 att ge LFAB och 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 uppfyller både de två byggherrarnas och stadens önskemål. Under det år som markanvisningen gällt har LFAB arbetat vidare inom konceptet med ett nytt köpcentrum med bostäder ovanpå. Sandrews har däremot inte aktivt bidragit till projektets framåtskridande och är inte längre intresserade av att ha någon markanvisning vid Liljeholmstorget. 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. SL har även färdigställt en ny underjordisk bussterminal under stadens nya torg. Den andra utbyggnadsetappen pågår för fullt med ca 210 lägenheter byggda av JM och Seniorgården samt butiker och garage i kv Karet. Inflyttning av dessa delar pågår 2004-2005.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innebär en samlad lösning för handel, parkeringsanläggning och bostäder. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 25 000 kvm handelsytor och ca 80 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Nedan visas en skiss över Liljeholmstorget. Den förlängda markanvisningen avser de delar som är märkta ”nytt kvarter”, ”last- och lossning”, ”bergrumsgarage under Nybohov” samt en rätt att bygga butiker under de delar av torget som inte byggts ut till underjordisk bussterminal i etapp 1 av projekt Liljeholmstorget.



Förslag till förlängd markanvisning

Förlängningen av markanvisningen sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen föreslås gälla under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut.

Konsekvenser

-Ekonomi

Marken föreslås upplåtas med tomträtt. En förutsättning för LFAB har varit att den blivande tomträttsavgälden för centrumet kan lösas ihop med en förlängningen av avgälden för bolagets befintliga tomträtt Stubinen 2, som föreslås införlivas i det nya köpcentrumet. Parterna har därvid enats om en princip där ca 25 000 kvm BTA nytillkomna handelsytor tillsammans med den befintliga tomträtten Stubinen 2 föreslås få en årlig avgäld om ca 5,5 mnkr/år i ca 15 år från byggstart. Hänsyn har då tagits till de speciella omständigheterna i projektet, t ex de mycket kostsamma anläggningsarbeten som krävs eftersom all parkering måste ske i nyutsprängda bergrum. Avgälderna för bostäderna kommer att sättas i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om avgälder för bostäder. Stadens investeringar i projektet får utredas närmare samtidigt som projektet tar form. Dock kan konstateras att genomförandebeslutet för Liljeholmstorget, etapp 1 innehåller investeringsmedel för delar av den torganläggning, som även betjänar etapp 2.

-Måluppfyllelse

Liljeholmen är ett av staden utpekat utvecklingsområde, där en stor utbyggnad av bostäder kommer att äga rum de kommande åren. Att tillskapa ett attraktivt och slagkraftigt centrum i detta expansiva område har länge varit ett mål för staden.

-Näringsliv och jobb i regionen

Projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att en komplett centrumanläggning skapar arbetstillfällen.

Genomförande, tidsplan och information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontorets detaljplanearbete påbörjas i december 2004. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kan pågå i mindre än två år eftersom programskedet redan är avklarat. Mot bakgrund av detta bedöms en byggstart 2006 vara möjlig. Nästa be-slutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid detaljplaneremissen. Ut-byggnadsförslaget har tagits fram i samråd med stadsbyggnadskontoret. Liljeholmens stadsdelsnämnd hålls via sitt kontor kontinuerligt informerade om utvecklingen i området.

Kontorets synpunkter och förslag

Med en ny centrumanläggning tillsammans med en fungerande parkeringsanläggning finns stora förutsättningar för att Liljeholmstorget kan bli ett både funktionellt och estetiskt tilltalande nav för de inre delarna av söderort. Dessutom blir det ett antal bostäder med hyresrätt vid torget, som annars domineras av bostadsrätter. Om någon biografintressent skulle vilja hyra in sig hos LFAB i det blivande centrumet, finns det fortfarande möjlighet till detta.

SLUT