



Elina Johansson  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 262 74  
elina.johansson@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2008-08-21

## **Markanvisning för handel inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 i Liljeholmen till Liljeholmsplan Fastighets AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom södra Liljeholmstorget omfattande investeringsutgifter om 28 mnkr och investeringsinkomster om 2,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark (utrymme) för handel inom fastigheten Liljeholmen 1:1 till Liljeholmsplan Fastighets AB samt ger kontoret i uppdrag att träffa tillägg till överenskommelse om exploatering mellan Exploateringsnämnden och Liljeholmsplan Fastighets AB avseende del av fastigheten Liljeholmen 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och kunna inrymmas i kontorets förslag till budget och inriktning för åren 2009-2011.
4. Nämnden beslutar om omedelbar justering.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Projektet södra Liljeholmstorget innebär att ett nytt stadsdelscentrum håller på att uppföras med ca 35 000 kvm nya handelsytor, ca 75 lägenheter samt ett bergrumsgarage om ca 900 parkeringsplatser. I samband med exploateringen bygger Staden färdigt den södra delen av torget.

---

Bilaga 1: Tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom södra Liljeholmstorget.

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl

Detaljplanen för södra Liljeholmstorget vann laga kraft 2006. Vid samma tid tecknades en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Byggstart skedde 2007 och invigning av köpcentrumet planeras till oktober 2009. Projektet i sin helhet bedöms vara slutfört under 2010.

Liljeholmsplan Fastighets AB (nedan kallad Citycon) har inkommit med en markanvisningsansökan om att inom fastigheten Liljeholmen 1:1 anlägga dels en underjordisk passage för affärsändamål mellan köpcentrumet under torgytan och SL:s tunnelbaneanläggning, dels att bygga en uppgång till torgytan från köpcentrumet under torget. Ett förslag till tillägg till överenskommelse om exploatering inom södra Liljeholmstorget har därför upprättats (bilaga 1). Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Projektet södra Liljeholmstorget har investeringsutgifter om 28 mnkr och investeringsinkomster om 2,3 mnkr. Utgifterna består huvudsakligen av anläggandet av det nya torget samt ombyggnaden av gatan Liljeholmstorget samt korsningen Nybohovsbacken/Liljeholmspåfarten. Projektet bedöms medföra ett nettonuvärde på 131 mnkr eller 304 tkr/ekvivalent lägenhet. För hela Liljeholmstorget, etapp 1 och 2 tillsammans, bedöms att intäkterna i stort sätt täcker kostnaderna.

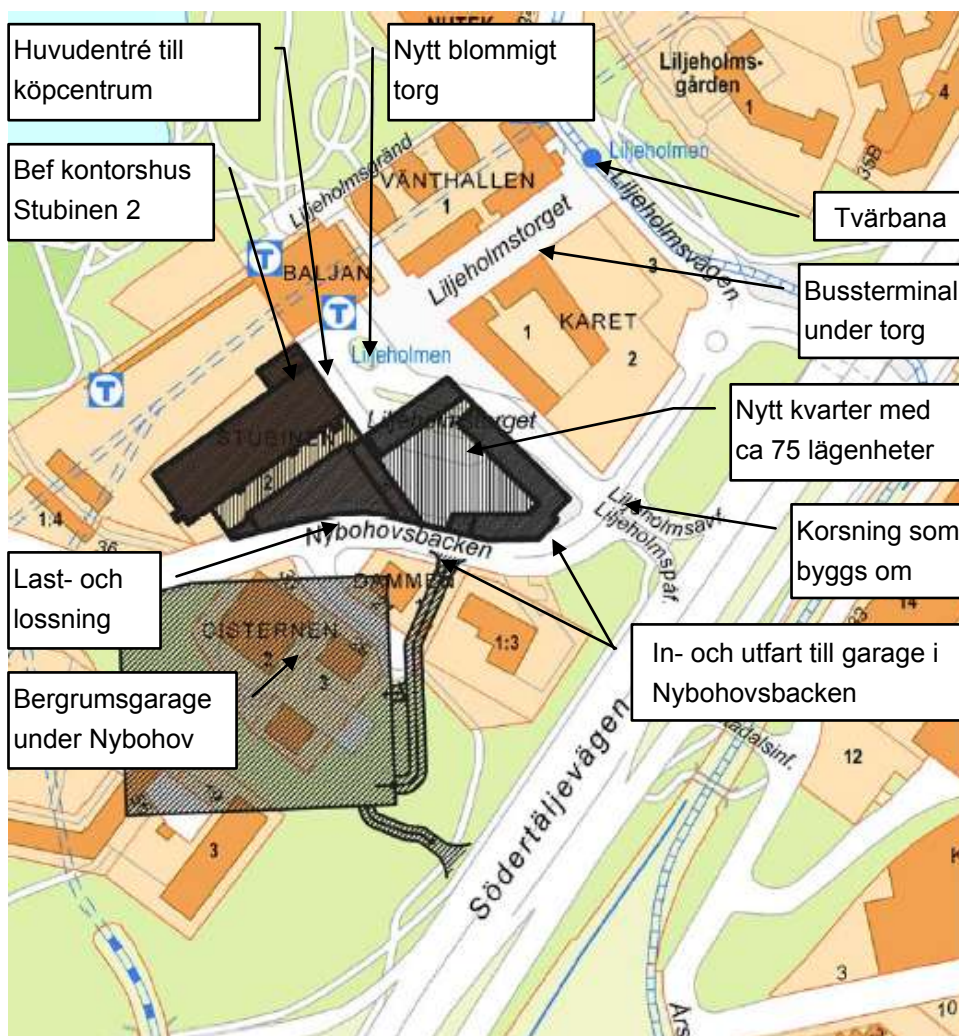


*Planområdets läge i stadsdelen Liljeholmen med sjön Trekanten i nordväst samt Årstadal-Liljeholmskajen i öster.*

## Bakgrund

Projektet södra Liljeholmstorget innebär att ett nytt stadsdelscentrum håller på att uppföras med ca 35 000 kvm nya handelsytor, ca 75 lägenheter samt ett bergrumsgarage om ca 900 parkeringsplatser. I samband med exploateringen bygger Staden färdigt den södra delen av torget.

I Liljeholmstorgets första etapp har JM byggt 115 lägenheter samt butiker på däck för tunnelbanestationen i kv Vänthallen. Ytterligare 210 lägenheter har uppförts av JM och Seniorsgården i kv Karet. SL har även färdigställt en ny underjordisk bussterminal under stadens nya torg.



*Situationsplan*

Detaljplanen för södra Liljeholmstorget vann laga kraft 2006. Vid samma tid tecknades en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom



södra Liljeholmstorget. Byggstart skedde 2007. Köpcentrum och bergumsgarage är under uppförande.

Citycon har inkommit med en markanvisningsansökan om att inom fastigheten Liljeholmen 1:1 dels anlägga en underjordisk passage för affärsändamål mellan Citycons tomträttsfastighet Stubinen 2 och SL:s tunnelbaneanläggning och bussterminal, dels bygga en uppgång till torgytan från Citycons köpcentrum under torget. Lantmäterimyndigheten har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att en mindre avvikelse från planen är möjlig och att bygglov därmed kan beviljas.

### **Tidigare beslut**

- |                |   |
|----------------|---|
| GFN 2003-11-04 | Markanvisning för bostäder, handel, biograf och parkeringsanläggning till Liljeholmsplan Fastighets AB och Sandrews.  |
| SBN 2004-12-09 | Stadsbyggnadskontoret får riktlinjer för det fortsatta detaljplanearbetet.  |
| GFN 2004-12-16 | Nämnden förlänger markanvisningen till Liljeholmsplan Fastighets AB.  |
| 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.  |
| MN 2006-05-23  | Nämnden godkänner förslag till överenskommelse om exploatering inom södra Liljeholmstorget med Liljeholmsplan Fastighets AB och Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB. |

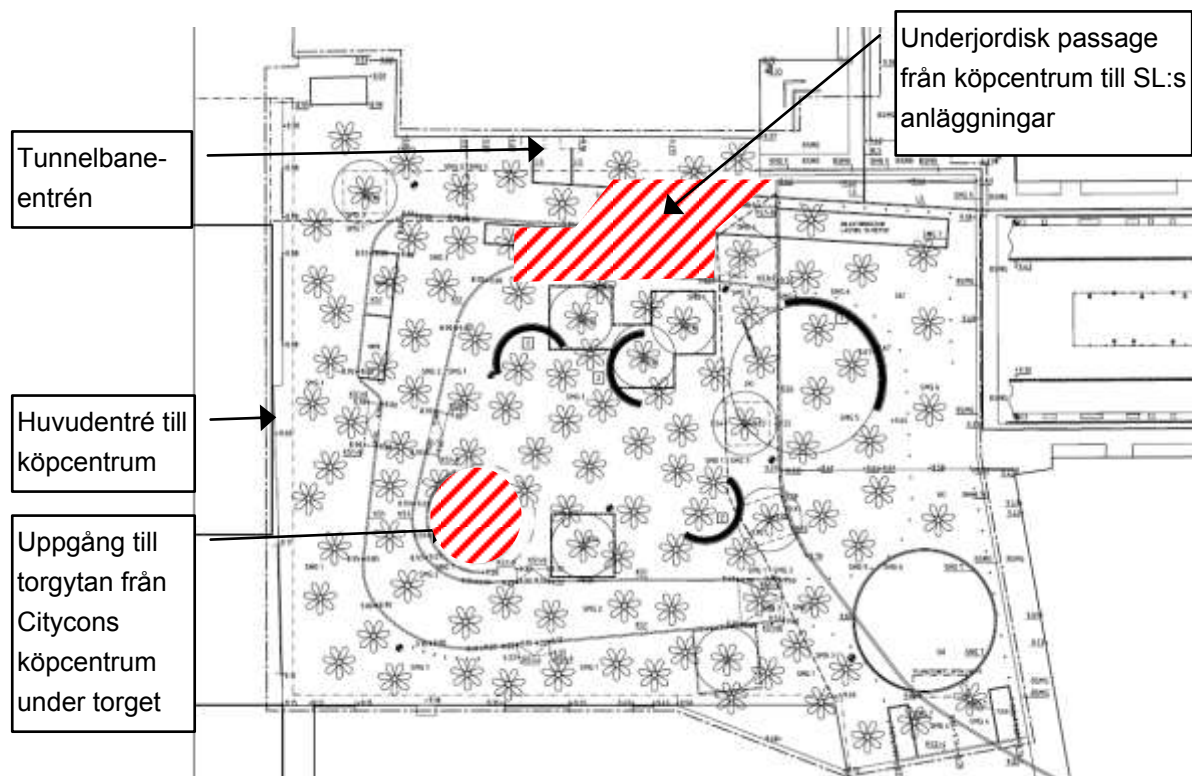
### **Tillägg till överenskommelse om exploatering**

Kontoret har tidigare upprättat en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan marknämnden (numera exploateringsnämnden), Liljeholmsplan Fastighets AB och Liljeholmsplan Bostadsfastigheter AB (bolag ägda av Citycon) som godkändes av marknämnden 2006-05-23.

Utrymmena aktuella för markanvisning ligger i direkt anslutning till exploateringen som omfattas av ovan nämnda överenskommelse. Därför har ett tillägg till överenskommelse om exploatering inom södra Liljeholmstorget upprättats (bilaga 1). Tillägget följer kontorets mall för den här typen av projekt och reglerar bl.a. följande frågor:

- Utrymmesplanering av de två ovan nämnda tredimensionella utrymmena.
- Utrymmena ska upplåtas med tomträtt.
- Citycon ska bekosta fastighetsbildning.
- Citycon utför och bekostar marksanering.
- Citycon ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken samt svarar för och bekostar projektering samt genomförande av de ombyggnads- och återställandearbeten beträffande gator, ledningar mm, som måste göras i omgivande allmän platsmark till följd av Citycons bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.
- Utbyggnaden inom Utrymmena medför merkostnader för staden vad gäller utformning och utförande av torget, därför ska Citycon betala ett belopp om 250 000 kr i exploateringsbidrag.

Förutom vad som föreskrivs i tillägget gäller överenskommelsen godkänd av marknämnden 2006-05-23 även för de två tillkommande utrymmena.



*Planskiss över det nya torget med utrymmena aktuella för markanvisning markerade med skraffering.*





## **Genomförande och tidplan**

Citycon påbörjade arbetena med köpcentrumet och bergrumsgaraget 2007. Projektet utförs i etapper på grund av de komplicerade sprängningsarbetena samt det trånga läget på Liljeholmstorget. Planerad invigning för köpcentrumet och bergrumsgaraget är hösten 2009. Bostäderna beräknas vara färdigställda under första kvartalet 2010.

Staden ansvarar för och bekostar färdigställandet av torgytan. Projektering pågår och arbetena planeras att påbörjas under mars 2009 och vara slutförda under senhösten samma år.

Utbyggnaden av bergrumsgaraget tillsammans med den ökade trafikmängden som kommer med utbyggnaden av Årstadal medför ur trafiksynpunkt en överbelastning i korsningen Nybohovsbacken/Liljeholmspåfarten. Citycon skall tillsammans med staden bekosta projektering samt genomförande av korsningens ombyggnad. Staden genomför ombyggnationen av korsningen under 2009.

## **Ekonomi**

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

#### **Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden**

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 131 mnkr motsvarande 304 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 28 mnkr, varav 6 mnkr är utgifter före år 2008, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggandet av det nya torget, samt ny- och ombyggnad av gatan Liljeholmstorget samt korsningen Nybohovsbacken/Liljeholmspåfarten.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Inkomsterna beräknas till 2,3 mnkr och utgör exploateringsbidrag från Citycon för ombyggnaden av korsningen Nybohovsbacken/Liljeholmspåfarten samt exploateringsbidrag för anläggandet av torget. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 56 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

#### Budgetkonsekvenser

#### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 28 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 2,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-6,0	-0,9	-16,6	-3,8	-0,1	0,0	-27,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	2,3
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-6,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-14,3</b>	<b>-3,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-25,1</b>
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 2009 – 2011 och behov av medel ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	max 5,8	
Internränta	-0,1	-1,2	-1,2	-1,1	-1,1	max -1,1	
Avskrivningar	0,0	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	max -0,7	år 2009
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>4,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan 0 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		



De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet öka med ca 0,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 5 mnkr per år.

### **Slutsats-ekonomi**

Projektet kan finansieras inom kontorets budgetramar och förväntas inte innebära några risker i form av större kostnadsökningar eller förseningar. För hela Liljeholmstorget, etapp 1 och 2 tillsammans, bedöms att intäkterna i stort sätt täcker kostnaderna.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Investeringskalkylen bygger dels på en kostnadsbedömning baserad på framtagna systemhandling för anläggandet av det nya torget, dels på en kostnadsbedömning baserad på framtagna systemhandling för ombyggnaden av gatan Liljeholmstorget och korsningen Nybohovsbacken/Liljeholmspåfarten. I projektet finns liksom i alla projekt en risk för fördyringar av entreprenadkostnader gentemot kalkylen beroende av marknadsläget vid tidpunkten för upphandling. Kontoret bedömer dock att de tekniska riskerna vid genomförandet av projektet är små.

Citycon har en snäv tidplan för genomförandet av projektet Liljeholmstorget. Köpcentrumet med tillhörande parkeringsgarage ska invigas hösten 2009. Stadens arbeten är starkt beroende av Citycons tidplan eftersom stora delar av stadens torg ligger på Citycons underbyggda köpcentrum. Stadens intention är att torgytan ska vara färdigställd under senhösten 2009, men förskjuts Citycons arbeten kommer även stadens arbeten att förskjutas framåt i tiden.

### **Plan för uppföljning**

Projektet kommer att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelseanalyser m.m.

### **Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter**

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 eftersträvanvärt 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 kollektivtrafiksynpunkt. Denna markanvisning och tillägg till överenskommelse gör det möjligt för kollektivtrafikresenärer att gå direkt från tunnelbanan och bussterminalen in i köpcentrumet under jord, något som kontoret tycker är mycket positivt.

Aktuell markanvisning medför att arbetena på torgytan under genomförandetiden försvåras samt att tillgängligheten för allmänheten försämras (främst under år 2009), därför är god samordning mellan stadens arbeten på torget och Citycons byggande av köpcentrumet och bostäderna mycket viktig.

Citycon har en snäv tidplan för genomförandet av projektet Liljeholmstorget. Köpcentrumet med tillhörande parkeringsgarage ska invigas hösten 2009. Kontoret konstaterar därför att det är angeläget att markanvisning och godkännande av tillägg till överenskommelse om exploatering godkänns omgående. Så snart markanvisningen och tillägg till överenskommelse om exploatering vunnit laga kraft kan fastighetsbildning och bygglov beviljas för de två utrymmena. Beslutet bör därför justeras omedelbart.

Genomförandet av projektet medför utgifter för staden omfattande ca 28 mnkr för ombyggnad av allmän platsmark och investeringsinkomster om 2,3 mnkr. Projektet bedöms medföra ett nettovärde på 131 mnkr eller 304 tkr/ekvivalent lägenhet.

Kontoret föreslår mot denna bakgrund att nämnden godkänner ovan nämnda investeringsutgifter och investeringsinkomster och att nämnden godkänner bilagda förslag till tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inklusive markanvisning till Citycon.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

**Slut**