

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82

Till
Exploateringsnämnden
2020-06-11

Utveckling av Södertäljevägen – från trafikled till urban stadsgata. Samarbetsavtal med Jernhusen AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner samarbetsavtal med Jernhusen AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

I 2018 års budget fick Exploateringsnämnden i uppdrag att tillsammans med Stadsbyggnads- och Trafiknämnden ”påbörja planeringen för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urban miljö”.

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat ett planprogram för Södertäljevägen, se bild 2.

Staden är tillsammans med Jernhusen AB, nedan kallat Bolaget, de största markägarna inom planprogramområdet. Bolaget äger parkeringsytan mot vattnet och under Liljeholmsbroarna och spåren längs Södertäljevägen, se bild 1 nedan. Staden äger övriga ytor. Exploateringskontoret och Bolaget har tagit fram ett avtal om formerna för samverkan avseende utvecklingen av programområdet, se bilaga 1” Samarbetsavtal till planerad

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

exploatering för Södertäljevägen inom stadsdelen Liljeholmen”. Bolaget har undertecknat samarbetsavtalet.

Samarbetsavtalet anger att Exploateringsnämnden och Bolaget oavsett sina nuvarande fastighetsgränser ska verka för en gemensam utveckling och ta fram ett gemensamt planprogram under ledning av stadsbyggnadskontoret. Exploateringskontoret och Bolaget ska dela lika på planprogramkostnaderna till dess att en fördelningsnyckel för intäkter och investeringsutgifter tagits fram. Ett förslag till en sådan fördelningsnyckel kommer behandlas i ett separat tilläggsavtal och tas upp för beslut i exploateringsnämnden i senare ärende.

Kontoret föreslår att Exploateringsnämnden godkänner samverkansavtal för Södertäljevägen med Jernhusen AB.



Bild 1. Jernhusen ABs fastighet i rött.

Bakgrund till avtalet

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

Exploateringskontoret har tillsatt en projektgrupp med tjänstepersoner från stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen samt vid behov från miljöförvaltning och idrottsförvaltningen. Projektet har en styrgrupp bestående av direktörer från förvaltningarna, stadsledningskontoret samt Stockholm stadshus AB i enlighet med stadsledningskontorets projektstyrningsmodell.

Exploateringskontoret har sedan budgetuppsdraget 2018 samtalat med Bolaget om hur ett samarbete mellan staden och bolaget skulle kunna utvecklas och fungera. Bolaget är utöver staden den störste markägaren med en strategiskt viktig fastighet som löper genom området. Samarbetsavtalet är det första resultatet av detta arbete.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände utredningsbeslut för Södertäljevägen 2018-11-15 (Dnr E2018-01565). Beslutet innebar starten för projektet med en utredningsbudget om 20 miljoner kronor. I tjänsteutlåtandet beskrivs de olika utmaningar som projektet står inför men också de kvaliteter som gör att projektet kan uppfylla stadens målbild. Kontoret avsåg att inleda förhandling med Bolaget för ett gemensamt projekt.

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för planprogram av Södertäljevägen 2020-04-23 (Dnr 2018-13562).

Samarbetsavtal

Samarbetsavtalets parter är Exploateringsnämnden och Bolaget. Parterna ska tillsammans, och under ledning av Stadsbyggnadskontoret, ta fram ett nytt planprogram avseende Södertäljevägen för Stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till.

Parterna ska oavsett nuvarande fastighetsgränser verka för att ett gemensamt planprogram tas fram i syfte att uppnå de gemensamma projektmålen. Ett arbete pågår att harmonisera stadens projektspecifika mål med Bolagets övergripande koncernmål.

Kostnaden för de utredning som är till nytta för planprogramarbetet ska fördelas lika mellan parterna till dess att en fördelningsnyckel baserat på exploaterbar mark på respektive parts fastighet är möjlig att ta fram. Syftet med en fördelningsnyckel är att kunna redovisa hur värdet av byggrätter

samt investeringar föreslagna i planprogrammet ska fördelas och ligga till grund för köp- och fastighetsreglering mellan parterna. Arbetet med att ta fram fördelningsnyckeln ska påbörjas direkt efter samarbetsavtalets tecknande och redovisas i ett särskilt tilläggsavtal.



Bild 2. Programområdet

Planprogram

Stadsbyggnadsnämnden har antagit ett start-pm för planprogram för projekt Södertäljevägen. Ett planprogram anses nödvändigt då flertalet infrastrukturtekniska anläggningar löper genom området vilka måste behandlas i ett sammanhang samt att flera större projekt pågår i projektområdets närhet. De infrastrukturtekniska anläggningar som berörs är Södertäljevägen, Liljeholmsbroarna, Liljeholmsbanan Tvärbanan samt ny tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö.

Flera olika utbyggnadsscenariot planeras att studeras och analyseras utifrån de gemensamma projektmål som ska tas fram.

Vid ett godkännande av planprogrammet är det exploateringskontoret och Bolagets utgångspunkt att så snart som möjligt ansöka om att starta detaljplaner. Planprogrammet förväntas generera flertalet detaljplaner.

Tidplan

Projektet har en översiktlig och preliminär tidplan.

| | |
|-------------|----------------------------------|
| 2018 | start av projektet |
| 2020 | start av planprogram |
| 2022 | samråd av planprogram |
| 2024 | start av första detaljplan |
| 2026 | godkännande av första detaljplan |
| 2026 - 2035 | genomförande och projektavslut |

Kontorets sammanfattande bedömning

Samarbetsavtalet ger staden en god grund att med Jernhusen AB utveckla Södertäljevägen i enlighet med kommunfullmäktiges mål från 2018, Exploateringsnämndens utredningsbeslut samt Stadsbyggnadsnämndens start-pm för planprogram.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner samarbetsavtal för Södertäljevägen med Jernhusen AB.

Bilagor

Bilaga 1 - Samarbetsavtal till planerad exploatering för Södertäljevägen inom stadsdelen Liljeholmen.