

**Handläggare**  
Karl Gylje  
08-508 26 482

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-03-21

## Utveckling av Södertäljevägen – från trafikled till urban miljö. Reviderat utredningsbeslut

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utreda förutsättningarna för projekt Södertäljevägen upp till 28 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att efter programsamråd avvakta vidare arbete med projektet och återkomma till nämnden när de ekonomiska förutsättningarna förbättras.
3. Exploateringsnämnden anmäler reviderat utredningsbeslut till stadsbyggnadsnämnden, Hägerstens-Älvsjös stadsdelsnämnd, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, idrottsnämnden samt kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Exploateringskontoret  
Projekt syd

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 269 42  
Växel 08-508 276 00  
karl.gylje@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Ebba von Platen  
Enhetschef

## Sammanfattning

Exploateringsnämnden fattade den 15 november 2018 utredningsbeslut om 20 miljoner kronor för projekt Södertäljevägen med syfte att uppfylla uppdraget i 2018 års budget att ”påbörja planeringen för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urban miljö”. Under 2020 inleddes ett planprogramarbete med planering för 1750 bostäder i en tät kvartersstad tillsammans med arbetsplatser, handel, service och mötesplatser.

På grund av områdets komplexa förutsättningar har studier med olika utformningsalternativ erfordrats vilket gjort att projektet överskridit sin utredningsbudget om 6,5 miljoner kronor.

Området innebär flertalet svåra utmaningar och programförslaget saknar de ekonomiska förutsättningarna för att kontoret ska anse att projektet kommer generera ett positivt resultat. Kontoret bedömer det ändå som lämpligt att samråda om programförslaget för att identifiera handlingsutrymme för en fortsatt planprocess vid ett senare tillfälle. Ett programsamråd föreslås hållas under 2024.

Efter programsamrådet önskar kontoret avvakta med ytterligare utredningar tills dess att förutsättningarna är mer gynnsamma. Ett nytt reviderat utredningsbeslut och projektdirektiv ska föreslås till nämnden när förutsättningarna för en fortsatt process bedöms som lämpliga. De övriga förvaltningarna är införstådda med kontorets ståndpunkt.

Kontoret bedömer att ytterligare 1,5 miljoner kronor behövs för att kunna avsluta nödvändiga utredningar och genomföra ett programsamråd. Det reviderade utredningsbeslutet omfattar därför totalt 28 miljoner kronor.

## Bakgrund

Stadsdelen Liljeholmen har varit föremål för planering under lång tid. Ett program för stadsutveckling för östra Liljeholmen godkändes i stadsbyggnadsnämnden år 2000 vilket ligger till grund för den omvandling som skett vid Liljeholmskajen, Liljeholmstorget och Årstaberget. Detaljplanerna för Marievik och överdäckningen vid Liljeholms galleria är de sista delarna i programmet med undantag av området runt Södertäljevägen.

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

15 november 2018 fattade exploateringsnämnden ett utredningsbeslut och 10 december 2020 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om start PM för området. Strax därefter inleddes ett planprogramarbete med planering för 1750 bostäder i en tät kvartersstad tillsammans med arbetsplatser, handel, service och mötesplatser.

Programmet föreslås att gå ut på samråd under 2024.

### Förändringar sedan utredningsbeslut

Nedan beskrivs de förändringar som skett i projektet och som föranlett behovet att revidera utredningsbeslutet.

Projektets komplexa förutsättningar har krävt att robusta lösningar utformas för att minska projektrisken. Detta har resulterat i mer omfattande utredningsarbete än vad som är normalt för ett programarbete i tidigt skede.

Exempel där mer omfattande utredningar krävts är;

- Trafikutredningar med simuleringar av trafikrörelser för ett större område, med hänsyn taget till öppnandet av Förbifarten, men även på lokal nivå med analys av korsningspunkter för signalreglering av föreslagna nya korsningar på Södertäljevägen.
- Alternativ med överdäckning av Södertäljevägen vilket visat sig tekniskt svårt att genomföra och starkt kostnadsdrivande.
- Tekniska och ekonomiska utredningar av nya Liljeholmsbroar i ett nytt östligt läge för att utreda en alternativ struktur med bättre kvarterstorlekar och högre exploatering.
- Överdäckning av Tvärbanan och studier av nytt läge för Liljeholmsbanan

- Naturvärdesinventeringar och simulering av spridningssamband för att kunna föreslå en exploatering som tillåter att man bevarar och stärker den ekologiska mångfalden.
- Studier av enskilda kvarter och delområden för att pröva möjligheten till placering av skola och förskolor samt studier av dagsljus på gårdar och buller.
- Ledningssamordning och genomförandeplanering för att säkra framkomligheten på Södertäljevägen samt minska kostnader vid ett genomförande.
- Ekonomiska kalkyler, både succesiva och nuvärdeskalkyler baserade på flera projektförslag för att utreda bättre lönsamhet.

## Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade 2018-11-15 ett utredningsbeslut för Södertäljevägen (Dnr E2018-01565).

Kommunstyrelsens ekonomiutskott antog 2019-01-16 anmälan om utredningsbeslut för Södertäljevägen (Dnr KS 2018/1655).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-04-23 om ett start-PM för program till Södertäljevägen m.fl. (Dnr 2018-13562-53).

Exploateringsnämnden beslutade 2020-06-11 om ett samverkansavtal med Jernhusen AB (Dnr E2018-01565)

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontoret i samråd med stadsledningskontoret och stadsbyggnadskontoret.

## Ärendet

### Mål och syfte

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i budget, styrdokument samt projektmål antagna av projektets styrgrupp.

Syftet med programmet är att ta fram strukturella principer för utvecklingen av ett urbant och tryggt stadsrum med nya bostäder, arbetsplatser, handel, service och mötesplatser.

Ett projektmål är att genom hållbar stadsutveckling skapa en urban stadsdel med goda vistelsemiljöer. Ytterligare ett projektmål är att utveckla Södertäljevägen för framtidens hållbara resande, som en stadsgata anpassad främst för kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik samt för nyttotrafik. Programmet ska ge grundförutsättningar för nya gator, bebyggelse och offentliga rum, vilka sedan konkretiseras i efterföljande detaljplaner.

Programförslaget bedöms bidra till en ökad trygghet i området genom att fler människor bor och rör sig i området samt att de storskaliga trafikmiljöerna byggs om till nya blandade stadsmiljöer med aktiva bottenvåningar och byggnader som är bebodda under dygnets alla timmar.

Förslaget möjliggör för nya förskolor, parker och mötesplatser som stärker förutsättningarna för olika gruppers behov av sociala aktiviteter, upplevelser och lek. Förslaget bidrar till bättre förutsättningar för gående och cyklister och minskar dagens barriäreffekt.

Kontoret bedömer att förslaget ur de flesta aspekter har en god måluppfyllelse men saknar den ekonomiska robusthet som krävs för att genomföras.

## Utredningsorganisation

Projektet har följt stadsledningskontorets rutin Stöd för stora investeringsprojekt. Exploateringsnämnden är projektägare och en projektgrupp har skapats med stadsbyggnad-, trafik samt Hägerstens-Älvsjö stadsdel förvaltningar. Kontorets projektledare har rapporterat till en förvaltningsövergripande styrgrupp bestående av förvaltningschefer samt stadsledningskontoret. Jernhusen som är markägare av cirka 1/3 av programområdet har även deltagit i utredningsarbetet.

## Tidplan

Ett samråd bedöms kunna hållas under 2024. Därefter önskar kontoret avvakta med vidare utredningar eftersom projektet i dagsläget saknar de ekonomiska förutsättningarna att genomföras.

Ett reviderat utredningsbeslut och projektdirektiv ska föreslås till nämnden när förutsättningarna finns för en fortsatt planering av området.

## Ekonomi

Ekonomiska kalkyler visar att programförslaget, i förhållande till byggrättsvärden och nödvändiga investeringar, inte har en tillräcklig risk/vinst-marginal. I upprättade nuvärdeskalkyler har kontoret antagit att 50 procent av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas då uppgå till 98 procent. Vid 100 procent bostadsrätter landar täckningsgraden på 124 procent.

Programförslaget kräver stora ombyggnader av infrastruktur, gator och parker vilket behöver balanseras med intäkter från markförsäljningar och tomträttsavgälder över tid. Kontoret gör därför bedömningen att programförslaget har för små marginalerna för att uppnå ett positivt ekonomiskt resultat.

Befintligt utredningsbeslut har en budget om 20 miljoner kronor. Projektet har upparbetat ca 26,5 miljoner kronor. Orsaken till de ökade utredningskostnaderna är att projektet behövt utreda flertalet utformningsförslag av kvarters- och allmän platsmark inklusive tvärbanans överdäckning parallellt med analyser och förslag till genomförande inklusive påverkan av framkomligheten på Södertäljevägen.

Kontoret bedömer att ytterligare 1,5 miljoner kronor behövs för att kunna ta projektet ut på samråd. Utredningspengarna behövs för att:

- Färdigställa en pågående åtgärdsvalsstudie som undersöker hur Liljeholmsbanans funktion som koppling mellan tunnelbanenätet och stambanan kan hanteras på annan plats i staden. Kontoret bedömer att det blir värdefullt att färdigställa studien innan samråd, som underlag till samråd och för framtida planering av området.
- Färdigställa en miljökonsekvensbeskrivning, eftersom projektet bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Denna avses redovisas som en del av samrådet.
- Framtagande av samrådsmaterial inklusive intern tid.

Förslag till reviderat utredningsbeslut omfattar en ökning av utredningsbudgeten med 8 miljoner kronor från 20 till 28 miljoner kronor. Utgifterna räcker till och med samråd.

## Risk

Programområdet är stort och innehåller flera frågor som utgör projektrisker. Området har många tätt sammanvävda tekniska system, trafikmiljöer och framtida boendemiljöer som ska samverka på en liten yta. Bland dessa finns påverkan på naturmiljö och biologisk mångfald, påverkan på kulturmiljö och hantering av luftkvalitet, buller och skyfall.

Programförslaget kommer kräva en omfattande ny- och omläggning av ledningar samt en överdäckning av Tvärbanan och ett ersättningspår för Liljeholmsbanan på annan plats.

Projektets genomförande bedöms pågå under en lång tidsperiod och flera förutsättningar kan förändras över tid. Tidplan och genomförandeplanering skulle behöva studeras i fortsatt process.

Cirka 1/3 av marken inom programområdet ägs av Jernhusen AB. En framtida utveckling av området förutsätter att Nämnden tecknar en ny överenskommelse med Jernhusen att tillsammans med staden utveckla programområdet.

## Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser inte att det finns tillräckliga ekonomiska förutsättningar för att fortsätta med programmet i sin nuvarande utformning. Kontoret anser dock att ett samråd kan vara ett bra sätt att samla remissinstansers åsikter och med stöd av dessa identifiera handlingsutrymme för fortsatt process på längre sikt.

## Slut