



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2003-11-04

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

2003-10-15

Dnr: 03-411-3415

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder, handel, biograf och parkerings-  
anläggning inom utbyggnadsetapp 2 på Liljeholmstorget i  
Liljeholmen till Liljeholmsplan Fastighets AB och Sandrew  
Metronome Sverige AB.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder, handel, biograf och parkeringsanläggning inom utbyggnadsetapp 2 på Liljeholmstorget till Liljeholmsplan Fastighets AB och Sandrew Metronome Sverige AB.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Liljeholmsplan Fastighets AB och Sandrew Metronome Sverige AB har tillsammans inkommit med en ansökan om markanvisning för bostäder, handel, biograf samt ny parkeringsanläggning vid Liljeholmstorgets södra del. Den inkomna ansökan om markanvisning innebär att ett helhetsgrepp kan tas för den resterande delen av Liljeholmstorgets andra etapp. Förslaget innebär en samlad lösning för handel, biograf, parkeringsanläggning och bostäder. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 80 lägenheter med hyresrätt. Kontorets förhoppning är att större delen av återstående frågeställningar vid Liljeholmstorget kring parkering och angöring mm kan lösas genom denna markanvisning. Med en utökad handel och en stor biografanläggning 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.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Liljeholmsplan Fastighets AB (nedan kallade LFAB) och Sandrew Metronome Sverige AB (nedan kallade Sandrews) har tillsammans inkommit med en ansökan om markanvisning för bostäder, handel, biograf samt ny parkeringsanläggning vid Liljeholmstorgets södra del. Antalet bostäder bedöms kunna bli ca 80 lägenheter.

Området för markanvisningsansökan används idag som bussterminal och provisorisk markparkering för Liljeholmstorget. Granne med området ligger fastigheten Stubinen 2 som innehåller kontor och butikslokaler. Den innehåller med tomträtt av LFAB.

I Liljeholmstorgets första etapp byggs 115 lägenheter samt butiker på däck över tunnelbanestationen. Den uppförs av JM och beräknas vara helt färdigställd våren 2004. Den andra utbyggnadsetappen pågår för fullt. I den ingår ny underjordisk bussterminal för SL, ca 210 lägenheter byggda av JM och Seniorgården samt butiker och garage. Inflyttning av dessa delar pågår 2004-2005.

För den aktuella delen av etapp 2 vid Liljeholmstorgets södra del har tidigare SBC och SKB varit aktuella som byggherrar för 30-50 lägenheter vardera.

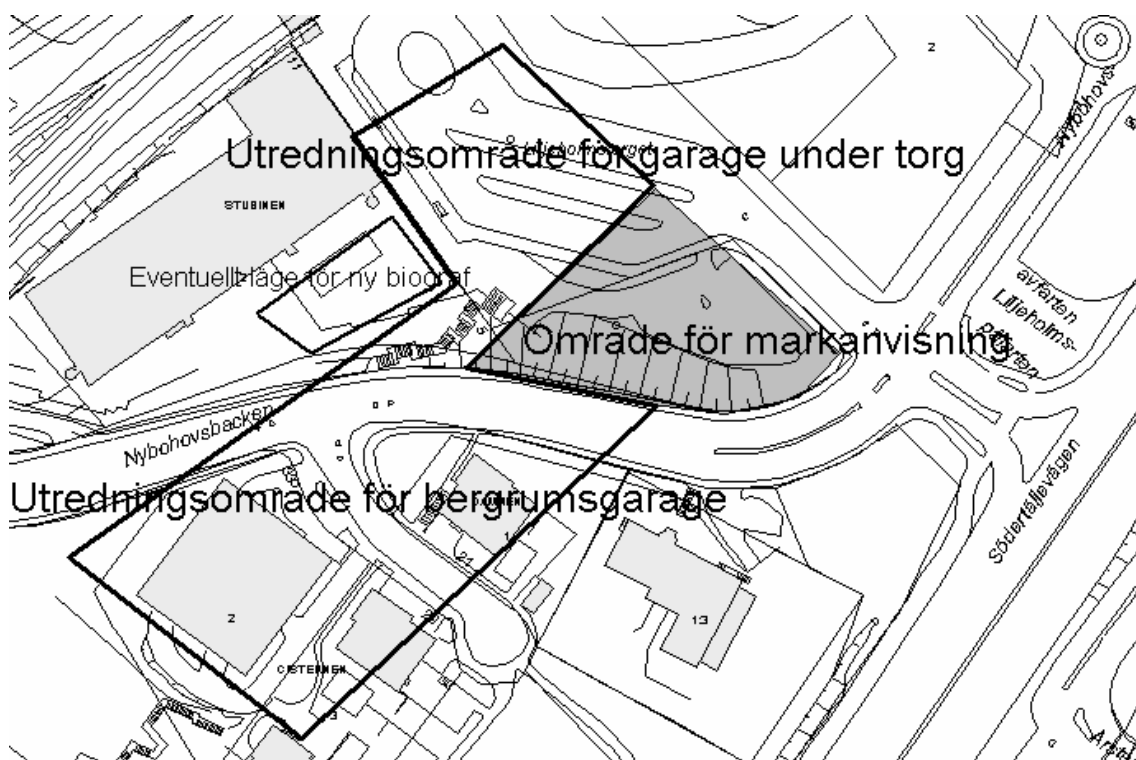
Sandrews har 2001 fått en markanvisning för att bygga en biografanläggning ovanpå den gamla tunnelbanestationen. Under planarbetet med denna har det dock visat sig mycket svårt genomföra det projektet. Sandrews har därför i oktober 2002 inkommit med en ansökan om att få flytta markanvisningen till annan plats vid Liljeholmstorget.

Europark Svenska AB har i mars 2003 fått markanvisning för att bygga bergrumsgarage och torgparkering vid Liljeholmstorget, som skall täcka behovet av parkering för Stubinen 2, biografanläggningen samt kundparkering för butiker. Europark har nu till LFAB meddelat att man inte kommer att finansiera eller bygga någon parkeringsanläggning vid Liljeholmstorget. De har även meddelat att de vill att LFAB finansierar och genomför anläggningen och de endast har intresse i att driva en sådan anläggning.

Ett stort antal inblandade parter på en liten yta har inneburit en mycket komplicerad planeringsprocess, som varit ytterst svår att lösa på ett effektivt sätt. En tanke om att någon skulle ta ett samlat ansvar för det som är kvar att bygga vid Liljeholmstorget har därför successivt vuxit fram.

### Utbyggnadsförslag

Den inkomna ansökan om markanvisning innebär att ett helhetsgrepp kan tas för den resterande delen av Liljeholmstorgets andra etapp. Förslaget innebär en samlad lösning för handel, biograf, parkeringsanläggning och bostäder. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 80 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. På nästa sida finns en skiss som visar läget för markanvisningen. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



### Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen föreslås gälla under ett år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Det är den tid som bedömts behövas för att utreda om de två byggherrarna tillsammans ska kunna utveckla ett projekt som uppfyller både de två byggherrarnas och stadens önskemål.

Denna markanvisning är i första hand till för att utreda möjligheterna att åstadkomma det som önskas på platsen. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Nivåer för avgälder för butiker och biograf samt parkeringsanläggning kommer att förhandlas fram när parterna ser att projektet är genomförbart. Vid bedömningen av framtida tomträttsintäkter måste hänsyn tas till att byggandet av berggrumsgaraget är en mycket stor investering, som är riskabel ekonomiskt sett. Förhoppningen är att parkeringen ska vara möjlig att lösa genom att en byggherre tar hand om helheten. Även etableringen av en ny stor biografanläggning medför stora intialkostnader. Hänsyn måste tas till detta samt att biografen troligen kommer att placeras i delar av projektet som till stora delar är mörka p g a projektets extrema suterrängläge mot Nybohovsbacken. Avgälderna för bostäderna kommer att sättas i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om avgälder för bostäder.

### Konsekvenser

#### *-Ekonomi*

Då bostäderna avses att upplåtas med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Stadens investeringar i projektet får utredas närmare samtidigt som projektet tar form. Dock kan konstateras att genomförandebeslutet för Liljeholmstorget, etapp 1 innehåller investeringsmedel för stora delar av den torganläggning, som även betjänar etapp 2.

*-Måluppfyllelse*

Liljeholmen är ett av staden utpekade 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*

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att en komplett centrumanläggning med en stor biografanläggning skapar arbetstillfällena.

**Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. En förhoppning är att den förenklade detaljplan som påbörjats för bergrumsgaraget kan fullföljas under den första delen av 2004. Detta är viktigt eftersom garagefrågan är en nyckel för hela Liljeholmstorget. Kontoret bedömer att arbetet med övriga delar av detaljplanen kan gå på mindre än två år eftersom programskedet redan är avklarat. Mot bakgrund av detta kan en byggstart 2005 eventuellt vara möjlig.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid detaljplaneremissen, då även en närmare redovisning av de ekonomiska förutsättningarna kan lämnas. Detta bör kunna ske under första halvåret 2004.

**Samråd och information till andra förvaltningar**

Utbyggnadsförslaget har tagits fram i samråd med stadsbyggnadskontoret, som är positiva till projektet.

**Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. LFAB och Sandrews avser att beställa en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

**Kontorets synpunkter och förslag**

**Kontorets förhoppning är att större delen av återstående frågeställningar vid Liljeholms-torget kring parkering och angöring mm kan lösas genom denna markanvisning.** Kontoret anser vidare att det är mycket positivt att det finns en möjlighet att stora delar av den kvarvarande utbyggnaden vid Liljeholmstorget kan lösas i ett sammanhang. Med en utökad handel och en stor biografanläggning 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. SKB och SBC, som tidigare haft markanvisning på denna plats, kommer att få möjlighet att uppföra motsvarande antal lägenheter på annan plats i staden. För SKB har ett markanvisningsärende tagits upp i Gatu- och fastighetsnämnden. Motsvarande kommer att göras för SBC.

SLUT