

**Handläggare**  
Susanne Dingle  
Telefon: 08-50829261**Till**  
Kommunstyrelsens ekonomi-  
och trygghetsutskott

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

Framställan från exploateringsnämnden

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

1. Anmälan om reviderat utredningsbeslut för projekt Södertäljevägen godkänns.

### Sammanfattning

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”. Den 15 november 2018 fattade exploateringsnämnden ett utredningsbeslut, som anmäldes till kommunstyrelsens ekonomiutskott i januari 2019. Den 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.

Projektets komplexa förutsättningar har resulterat i mer omfattande utredningsarbete än vad som är normalt för ett programarbete i tidigt skede, vilket har medfört att projektet överskridit beslutad utredningsbudget om 20 miljoner kronor med 6,5 miljoner kronor. Nämnden bedömer att ytterligare 1,5 miljoner kronor behövs för att avsluta nödvändiga utredningar och genomföra ett programsamråd. Det reviderade utredningsbeslutet omfattar därför en ökning av utredningsbudgeten med 8 miljoner kronor från 20 till totalt 28 miljoner kronor.

Området innebär flertalet svåra utmaningar och programförslaget saknar de ekonomiska förutsättningarna för att projektet ska generera ett positivt resultat. Nämnden bedömer det ändå 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 exploateringsnämnden avvakta med ytterligare utredningar tills dess att de ekonomiska förutsättningarna är mer gynnsamma.

Stadsledningskontoret instämmer i exploateringsnämndens bedömning att det saknas ekonomiska förutsättningar för att fortsätta utreda projektet fram till inriktningsbeslut.

### **Bakgrund**

Exploateringsnämnden beslutade den 21 mars 2024 att fortsätta utreda förutsättningarna för projekt Södertäljevägen fram till programsamråd till en utredningsutgift upp till 28 miljoner kronor, en ökning med 8 miljoner kronor. Exploateringsnämnden beslutade även att efter programsamråd avvakta vidare arbete med projektet tills de ekonomiska förutsättningarna förbättrats.

Det reviderade utredningsbeslutet har anmälts till stadsbyggnadsnämnden, Hägerstens-Älvsjös stadsdelsnämnd, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsstyrelsen, idrottsnämnden samt kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott. Utredningsbeslut ska anmälas till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott för projekt där investeringsutgiften bedöms överstiga 300 miljoner kronor.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

### **Ärendet**

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”. Den 15 november 2018 fattade exploateringsnämnden ett utredningsbeslut, som anmäldes till kommunstyrelsens ekonomiutskott i januari 2019 (Dnr KS 2018/1655).

Den 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.

Projektets komplexa förutsättningar 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.

Programområdet är stort och innehåller flera 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 att kräva en omfattande ny- och omläggning av ledningar samt en överdäckning av Tvärbanan och ett ersättningspår för Liljeholmsbanan på annan plats.

### Ekonomi

Programförslaget kräver stora ombyggnader av infrastruktur, gator och parker vilket behöver balanseras med intäkter från markförsäljningar och tomträttsavgälder över tid. Nämnden gör bedömningen att programförslaget har för små marginaler för att uppnå ett positivt ekonomiskt resultat. Ekonomiska kalkyler visar att programförslaget inte har en tillräcklig lönsamhet. I upprättade nuvärdeskalkyler har nämnden 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.

På grund av områdets komplexa förutsättningar har studier med olika utformningsalternativ erfordrats vilket gjort att projektet överskridit beslutad utredningsbudget om 20 miljoner kronor med 6,5 miljoner kronor.

Nämnden bedömer att ytterligare 1,5 miljoner kronor behövs för att avsluta nödvändiga utredningar och genomföra ett programsamråd. Det reviderade utredningsbeslutet omfattar därför en ökning av utredningsbudgeten med 8 miljoner kronor från 20 till totalt 28 miljoner kronor. Den pågående åtgärdsvalsstudien, som undersöker hur Liljeholmsbanans funktion som koppling mellan tunnelbanenätet och stambanan kan hanteras på annan plats i staden, behöver färdigställas. Nämnden bedömer att det blir värdefullt att färdigställa studien som underlag till samråd och för framtida planering av området. Miljökonsekvensbeskrivning och samrådsmaterial behöver också färdigställas inför samrådet.

Området innebär flertalet svåra utmaningar och programförslaget saknar de ekonomiska förutsättningarna för att projektet ska generera ett positivt resultat. Nämnden bedömer det ändå 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 exploateringsnämnden avvakta med ytterligare utredningar tills dess att de ekonomiska förutsättningarna är mer gynnsamma. Övriga berörda nämnder är införstådda med exploateringsnämndens ståndpunkt. En framtida utveckling av området förutsätter att nämnden tecknar en ny överenskommelse med Jernhusen om att tillsammans med staden utveckla programområdet.

### **Stadsledningskontorets synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret instämmer i exploateringsnämndens bedömning att det saknas ekonomiska förutsättningar för att fortsätta utreda projektet fram till inriktningsbeslut.

Programförslaget kräver stora ombyggnader av infrastruktur, gator och parker vilket behöver balanseras med intäkter från markförsäljningar och tomträttsavgälder över tid.

Stadsledningskontoret noterar att programförslaget bland annat innebär en omfattande ny- och omläggning av ledningar, en överdäckning av Tvärbanan och ersättningsspår för Liljeholmsbanan på annan plats.

Stadsledningskontoret vill efter kontakt med exploateringskontoret förtydliga att utredningsutgiften om 28 miljoner kronor i ärendet avser nettoutgift. Den beräknade utredningsutgiften brutto uppgår till 33 mnkr och inkomsten till 5 mnkr enligt avtal med Jernhusen, som äger cirka 1/3 av marken inom programområdet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner anmälan om reviderat utredningsbeslut för projekt Södertäljevägen.

Fredrik Jurdell  
Stadsdirektör

Jonas Claeson  
Avdelningschef

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2024-05-14
Jonas Claeson, Avdelningschef	2024-05-13