

**Handläggare**  
Maria Holmström  
08-508 265 74**Till**  
Exploateringsnämnden  
2013-12-12

## **Programarbete för Älvsjö Örby i stadsdelarna Älvsjö, Örby, Örby Slott och Hagsätra. Utredningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utreda förutsättningarna för en utveckling av tyngdpunkt Älvsjö m.m. i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande till en utgift av ca 25 mnkr.
2. Exploateringsnämnden godkänner bilagt projektdirektiv för Älvsjö Örby och anmäler beslutet till kommunstyrelsens ekonomiutskott samt anmäler det till trafik- och renhållningsnämnden, fastighetsnämnden, utbildningsnämnden, idrottsnämnden, Älvsjö stadsdelsnämnd, Enskede Årsta Vantör stadsdelsnämnd samt Stockholms stads parkerings AB, enligt projektdirektivet.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Larisa Freivalds  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 74  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 262 62  
maria.k.holmstrom@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

Älvsjö är en av stadens tyngdpunkter i vilken en tät och stadsmässig förtätning ska ske. Älvsjö är även en viktig och stor

kollektivtrafikknutpunkt som är väl lämpad för en utveckling. Älvsjö station är Sveriges femte mest trafikerade järnvägsstation, sett till antalet resenärer. Sedan december 2012 går det att resa med pendeltåg mellan Älvsjö station och Arlanda på ca 40 minuter och till Uppsala tar det drygt en timme.

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret inlett ett gemensamt programarbete för utvecklingen av markområdena kring Älvsjö, huvudsakligen på den södra sidan, kring Stockholmsmässan. Programområdet omfattar stadsdelarna Älvsjö, Örby, Örby Slott och Hagsätra.

Utredningsutgifterna för framtagande av ett program uppskattades i ett tidigt skede till ca 5 mnkr. Inom ramen för det pågående programarbetet har nu de avsatta medlen upparbetats och för att kunna slutföra de pågående utredningarna samt för att kunna färdigställa programhandlingen kommer kontoret att behöva ytterligare medel. Exploateringskontoret uppskattar kostnaderna för slutförandet och färdigställandet av programhandlingen till 8 mnkr (inkl. tidigare nedlagda utredningsutgifter om 5 mnkr). Kontoret gör bedömningen att ytterligare ca 17 mnkr kommer att behövas för att fördjupa och bearbeta programhandlingen och tillhörande utredningar. Anledningen till att kontoret begär ytterligare medel är för att täcka kostnader fram till dess att ett inriktningsbeslut kan fattas och att det under denna period kommer genomföras ett omfattande utredningsarbete.

Dessa utökade kostnader belastar exploateringskontorets budget. Den totala utredningsbudgeten blir i och med detta beslut ca 25 mnkr.

## **Bakgrund**

Stockholms stads vision sträcker sig fram till år 2030, och till dess bedöms att en kraftig befolkningstillväxt sker i staden. Detta förutsätter en utbyggnad av bl.a. bostäder, service, arbetsplatser och infrastruktur. Målet i majoritetens förslag till budget 2014 och inriktning för 2015 är att det ska byggas 140 000 bostäder fram till år 2030.

I förra översiktsplanen (ÖP 99) redovisades del av Älvsjö, kring pendeltågsstationen och centrum, som stadsutvecklingsområde och planering och utveckling har pågått här sedan flera år. I den

nya översiktsplanen för Stockholm, Promenadstaden, förs tankarna vidare med en fortsatt utveckling av Älvsjö som tyngdpunkt med fokus på de södra delarna, kring Stockholmsmässan och med koppling mot Örby stadsdel. Älvsjö är en tyngdpunkt med mycket god kollektivtrafikförsörjning. Stora obebyggda markområden är en potential att utveckla till förmån för en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. I det pågående programarbetet ligger fokus på att barriärer från starkt trafikerade vägar och spår i området ska överbryggas och kopplingar mellan stadens olika delar stärkas. Tillgänglighet och tillgång till parker, idrottsytor och sporthallar ska förbättras. Tillskapandet av bostäder, service och arbetsplatser förutsätter väl fungerande gång- och cykelstråk med god framkomlighet och läsbarhet. Gatustrukturen ska samspela med övriga stråk och bebyggelse. De boendes behov av kommunal service i form av skola, förskolor och återvinningscentral ska tillgodoses inom programområdet. En ambition är att även kunna stärka kulturen i området.



## Ärendet

I februari 2012 fattade exploateringskontoret ett beslut enligt gällande delegation om att utreda förutsättningarna för att

fortsätta utvecklingen av tyngdpunkten Älvsjö. Beslutet omfattade 5 mnkr för utredningsutgifter. Samma månad påbörjade stadsbyggnadskontoret ett programarbete för området.



*Programområdet markerat med röd begränsningslinje, ungefärligen utritad.*

Exploateringskontoret har, gemensamt med stadsbyggnadskontoret och inom ramen för programmet, anlitat tre arkitektkontor som tagit fram förslag till strukturplan för det aktuella området. Staden valde att arbeta vidare med det förslag till strukturplan som presenterats av Rundquist Arkitekter i samarbete med Nivå landskapsarkitekter och Ramböll trafik. Strukturplanen möjliggör en utbyggnad av programområdet med ca 4800 nya bostäder och ca 110 000 kvm ny verksamhetsyta. Planen redovisar även plats för en grundskola, 6 förskolor, en återvinningscentral samt sporthall och ytor för idrott. Ett utredningsarbete pågår vad gäller t.ex. geoteknik, trafik, stadsbild, landskapsanalys, buller, risk m.m. Resultaten av utredningarna, så långt som de kommit idag, ger god vägledning till vad som behöver beaktas för att den struktur som programmet bygger på ska kunna realiseras. Strukturplanen bearbetas kontinuerligt i förhållande till de resultat som presenterats i genomförda utredningar.

### *Mål och syfte*

Staden ska växa och fler personer ska finna sitt hem och sin arbetsplats i kommunen. Ett led i att förverkliga och möjliggöra detta är att utveckla markområdet kring Stockholmsmässan i

Älvsjö och del av Örby m.m. till en tät och sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, service och arbetsplatser. Älvsjö Örby bidrar med ca 4800 bostäder till målet om 140 000 nya bostäder till år 2030. Områdets nya invånare och besökare ska erbjudas en god stadsmiljö där tillgänglighet, framkomlighet, trygghet och tillhörighet ska eftersträvas. Syftet med utredningsarbetet är att undersöka vilka möjligheter som finns för att tillskapa det just nämnda och vilka förutsättningar den specifika platsen ger. Förutom att belysa ett flertal faktorer som påverkar och styr utformningen av den nya stadsdelen Älvsjö Örby kan områdets utveckling sättas i ett större sammanhang med sin omgivning.

### *Utredningsorganisation*

En utredningsorganisation för projektet har upprättats. Exploateringsnämnden är beställare av programmet och tillika projektägare till projektet Älvsjö Örby enligt SSIP. En projektorganisation har upprättats med exploateringskontoret som projektledare. Förvaltningar och bolag som ingår i projekt- och/eller referensgrupp är stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret, utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningen Älvsjö och Enskede Årsta Vantör, miljöförvaltningen, kulturförvaltningen, Stockholm vatten AB samt Stockholms stads parkering AB.

Andra berörda förvaltningar, bolag och förbund finns, deras deltagande är inte lika aktivt i detta tidiga skede. Information delges berörda vid behov.

Inom programområdet finns såväl privata fastighetsägare som tomträttshavare med vilka staden har ett nära samarbete, dessa ingår dock inte i projektorganisationen.

### *Tidplan*

Under hösten 2013 och våren 2014 pågår arbetet med att ta fram en programhandling som i ord och bild ska visa och förklara hur staden önskar hantera den fortsatta utvecklingen av Älvsjö Örby. Samrådsförfarande bedöms ske under år 2014.

Exploateringskontoret planerar att ta upp ett inriktningsbeslut till exploateringsnämnden under år 2015. En preliminär bedömning är att en första detaljplan samt tillhörande genomförandebeslut, för en mindre del av programområdet, kan tas fram under år 2015.

### *Ekonomi*

Den totala investeringen klassas som ett stort projekt med en investeringsutgift överstigande 300 mnkr. Projektet kommer att



följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt.

Utredningsutgifterna uppskattades ett tidigt skede till 5 mnkr. Pengarna har upparbetats och för att kunna slutföra de pågående utredningarna samt för att kunna färdigställa programhandlingen kommer kontoret att behöva ytterligare medel.

Exploateringskontoret uppskattar kostnaderna för slutförandet och färdigställandet till ca 25 mnkr (inkl. de redan nedlagda 5 mnkr). Orsakerna till ökade kostnader är bl.a. behov av ett mer omfattande utredningsarbete, ett utökat antal utredningar samt att arbetet har varit mer omfattande för framtagande av programmet än vad som bedömdes i det initiala skedet.

I det fortsatta utredningsarbetet kommer en ekonomisk kalkyl att tas fram och en etappindelning och övergripande planering av ett genomförande påbörjas. En fördjupad trafikutredning som tar hänsyn till påverkan i ett större perspektiv bedöms i dagsläget vara nödvändig.

### *Risk*

För att kunna skapa den stadsmiljö som eftersträvas krävs en omfattande och samlad investering från stadens sida. Efter programarbetet följer detaljplaneringsprocessen och där är risken förknippad bl.a. med överklagande av antagna planer. Ett projekt som har en lång utbyggnadstid kan hamna i lägen där nya krav och regler försvårar eller i vissa fall förhindrar en utbyggnad så som förutsattes i ett tidigare skede. Detta kan leda till behov av nya detaljplaner eller projekteringar vilket i sin tur påverkar tidplanen. En förskjutning av tidplan kan leda till oönskade effekter på bl. a. ekonomin.

En känd, men i nuläget svåruppskattad utgiftspost är behovet och omfattningen av nödvändiga markförstärkningsåtgärder. Marken inom programområdet utgörs i huvudsak av organisk jord och lös lera och det medför att marken måste förstärkas oavsett av vad som byggs.

Andra risker är att programområdet inte kan attrahera tillräckligt med verksamheter/arbetsplatser och att den blandade stadsmiljö som eftersträvas inte uppnås.

En förutsättning i programförslaget är att den befintliga idrottsplatsen, Älvsjö IP, får en ny placering på södra sidan Huddingevägen, mitt emot Stockholmsmässan. Flytten möjliggör att ett effektivare markutnyttjande blir möjligt på den plats där idrottsplatsen ligger idag. Om en flytt av idrottsplatsen inte kan genomföras kommer strukturen som programmet bygger på

förändras och påverka den ekonomiska kalkylen. Detta ska belysas i det fortsatta utredningsarbetet.

### *Kommunikation*

Ansvariga för kommunikation har utsetts och upprättandet av en kommunikationsplan pågår. För mer information se projektdirektivet.

### *Rapportering*

Projektdirektivet har beretts i samråd med stadsledningskontoret och följande kontor/bolag har informerats om direktivet: stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen, berörda stadsdelsförvaltningar och Stockholms stads parkering AB.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av avdelningen för projektutveckling vid exploateringskontoret i samråd med stadsledningskontoret.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att en utveckling av Älvsjö Örby kan bidra till att uppnå de mål och visioner som staden har avseende ett växande Stockholm och tillskapandet av goda stadsmiljöer. Älvsjö Örby har ett utmärkt kollektivtrafikläge, mark som ännu är obebyggd och mycket goda förutsättningar finns för en ny stadsdel med bostäder, service och arbetsplatser. Området storlek medför att det inrymmer ytor för nya parker, promenad- och cykelstråk, idrott m.m.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner ett fortsatt utredningsarbete för en utveckling av Älvsjö Örby i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande till en utgift av ca 25 mnkr

## **Bilaga**

- Projektdirektiv