

## Projektdirektiv – ÄLVSJÖ ÖRBY

Författare: Maria Holmström  
Version: 1,0

## Utgåvehistorik för dokumentet

Ändringar				
Datum	Version	Godkänd av:	Påverkade sidor	Typ av ändring
2013-11-18	v 1.0	Maria Holmström	1-	Upprättande
	v 1.1			
	v 1.2			
	v 1.3			
	v 1.4			
	v 1.5			

## Innehåll

Introduktion.....	4
Projektbakgrund.....	4
Beskrivning av projektet/avgränsningar .....	4
Mål & syfte .....	6
Övergripande mål och effektmål .....	6
Förutsättningar för att nå målen.....	6
Geografiskt område.....	7
Utredningsorganisation .....	7
Tidsåtgång.....	7
Ekonomi .....	8
Utredningsutgifter .....	8
Risk .....	9
Projektrisker .....	9
Kommunikation .....	9
Rapportering .....	10

## Introduktion

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

## Projektbakgrund

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. 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. 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.

## Beskrivning av projektet/avgränsningar

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 presenteras i genomförda utredningar.

## Mål & syfte

### Övergripande mål och effektmål

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. 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.

Effektmål är bland annat:

- Bostäder, service och verksamheter i utmärkt kollektivtrafikläge.
- Möjlighet att delvis överbygga den befintliga infrastrukturens barriäreffekt och länka samman stadsdelarna inom programområdet.
- Fler boende, besökande och arbetande ger utökat underlag för handel och service.
- Nya parker, stråk och torg samt utvecklade befintliga parker kommer erbjuda platser för vistelse och umgänge. Nya och ombyggda gator och promenad/- cykelstråk skapar trygghet och ökad orienterbarhet inom och till/från området.

### Förutsättningar för att nå målen

En förutsättning för att nå uppställda mål är ett fungerande samarbete mellan stadens förvaltningar och bolag samt andra offentliga aktörer. En god dialog med medborgarna är en viktig del i arbetet med att skapa förutsättningar för utvecklingen av en ny stadsmiljö. Samplanering och samförstånd av investeringarna i såväl tid som pengar kommer vara mycket avgörande för projektets ekonomiska utfall och tidsram. Det finns flera viktiga förutsättningar som måste förverkligas för att projektet ska kunna genomföras enligt förslag till program. Att en flytt av Älvsjö IP är tekniskt och administrativt möjligt. Flytten möjliggör att ett effektivare markutnyttjande blir möjligt på den plats där idrottsplatsen ligger idag. Att en tänkt parkeringslösning, som förutsätter en 3D-fastighetsbildning där olika upplåtelse (tomträtt och äganderätt), möjliggörs. De tekniska lösningar som

föreslås tillsammans med svåra geologiska förutsättningar medför höga investerings- och grundläggningskostnader.

### **Geografiskt område**

Markområdet som omfattas av programmet sträcker sig från Brännkyrka kyrka i norr till Älvsjöbadet i söder och från Nynäsbanan i väster till Sjöängen i öster.

### **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 parkerings 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 tomträtthavare med vilka staden har ett nära samarbete, dessa ingår dock inte i projektorganisationen.

### **Tidsåtgång**

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

Projektet bedöms medföra investeringsutgifter överstigande 300 mnkr. 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.

- Idrottsnämnden gemensamt med fastighetsnämnden kommer att involveras i och med flytten av befintliga Älvsjö IP och vid anläggande av nya idrottsytor och ev. en eller flera sporthallar.
- Stadsdelsnämnderna i Älvsjö samt Enskede Årsta Vantör med ansvar för förskolor.
- Utbildningsnämnden med ansvar för skolor.
- Stockholms Stads Parkerings AB kommer att påverkas om det är det bolag som ska anlägga och drifta/förvalta den parkeringslösning som föreslås i programmet.
- Andra bolag och nämnder som har att förse området med kommunalteknisk infrastruktur kommer att påverkas.

## Utredningsutgifter

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. Kostnader för stadsbyggnadskontorets personal inkl. kostnader för de konsulter som tar fram programhandlingen d.v.s. &Rundquist m.fl. uppgår till ca 5 mnkr av den totala budgeten.

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

### Projektrisker

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.

## Kommunikation

Ansvariga för kommunikation har utsetts och en kommunikationsplan är upprättad. Talespersoner är Eveliina Hafvenstein Säteri, stadsbyggnadskontoret, Projektledare Planerings- och gestaltungsfrågor, Maria Holmström och Karl Gylje exploateringskontoret, Projektledare Mark,- avtals-, och genomförandefrågor samt Jenny Holmberg, exploateringskontoret, Projektkommunikatör.

### Budskap:

Stockholm växer och behovet av bostäder, service och arbetsplatser är stort. Staden arbetar med att ta fram förutsättningarna för hur vi i Älvsjö Örby ska kunna tillskapa en god stadsmiljö. Älvsjö Örby har goda förutsättningar för att bli en god stadsmiljö där det utmärka kollektivtrafikläget är en viktig faktor och den ännu ej bebyggda marken en annan.

### Prioriterade interna målgrupper

- Projektgruppen SBK, ExplK, TK, & Rundquist
- SDF Älvsjö, Enskede/Årsta/Vantör

- Förvaltningar/Kontor ExplK, SBK, SBR, SLK, TK, Idrott, FSK
- Nämnder ExplN, SBN, SDN, TKN, IDN, FSN

#### Prioriterade externa målgrupper

- Boende Nuvarande och potentiella
- Besökande gång, cykel, bil
- Trafikanter gång, cykel, bil
- Idrottsutövare
- Företag Mässan, Willys, Älvsjö centrumföretag
- Företag Potentiella
- Församling Brännkyrka
- Byggherrar intresserade
- Myndigheter Länsstyrelsen, TrV,
- Förvaltningar/Bolag SL, ledningsbolag
- Media lokal-, fack-, sociala-
- Skola/förskola Sjöängs- Örbyskolan, bef. förskolor
- Skola/förskola Planerad grundskola och 16 förskolor

#### Politiker

- Berörda borgarråd och deras respektive facknämnder
- Politiker i stadsdelsnämnderna

## Rapportering

Projektdirektivet har beretts i samråd med stadsledningskontoret och följande kontor/bolag har informerats om direktivet: stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, fastighetskontoret, och Stockholms stads parkerings AB. Trafikkontoret, utbildningsförvaltningen samt berörda stadsdelsförvaltningar kommer att informeras om projektdirektivet innan utgången av år 2013.