

**Handläggare**  
Peter Wennberg  
08-508 265 08

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-01-29

## **Programarbete för Älvsjö Örby i stadsdelarna Älvsjö, Örby, Örby Slott och Hagsätra. Reviderat 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 45 mnkr.
2. Exploateringsnämnden godkänner bilagt projektdirektiv för Älvsjö Örby och anmäler beslutet till kommunstyrelsens ekonomiutskott samt anmäler det till stadsbyggnadsnämnden, 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

**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

Larisa Freivalds  
Enhetschef

## Sammanfattning

Älvsjö är en av stadens tyngdpunkter i vilken en tät och stadsmässig förtätning ska ske. Älvsjö centrum och området vid Stockholmsmässan har mycket god kollektivtrafikförsörjning samt stora obebyggda markområden. ”Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm” pekar ut Älvsjö centrum som en tyngdpunkt där man föreslår att förtäta stadsdelen med mer koncentrerat stadsliv i form av bostäder, butiker, kontor, kommunal service och där närhet till natur kan utvecklas och bidra till större trivsel och en mer levande och trygg stad. Redan i ”Översiktsplan för Stockholm (ÖP 99)” redovisades området kring pendeltågsstationen och centrum som en fokuspunkt för stadsutveckling och i den gällande översiktsplanen utvidgas området med ytorna kring Stockholmsmässan och med koppling mot Örby stadsdel.

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. 2013-12-12 gav exploateringsnämnden exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta utreda förutsättningarna för en utveckling av tyngdpunkt Älvsjö Örby till en utgift av 25 mnkr. Exploateringsnämnden godkände vid samma nämnd projektets projektdirektiv vilket hade en inriktning på ca 4 800 bostäder och anmälde det till kommunstyrelsens ekonomiutskott. 2014-03-24 beslutade kommunstyrelsens ekonomiutskott att återremittera ärendet till exploateringsnämnden med uppdraget att revidera projektdirektivet till att innehålla en betydligt högre målsättning för antal bostäder.

Inom ramen för det pågående programarbetet har ca 10,5 mnkr 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 slutförande och färdigställandet av programhandlingarna till ca 45 mnkr. Anledningen till att kontoret begär ytterligare medel är för att underlaget till programmet kräver omfattande revideringar och utredningsarbeten för att möjliggöra programmets nya inriktning med en hög exploatering på ca 7 000-10 000 nya bostäder.

De utökade kostnader belastar exploateringskontorets budget. Den totala utredningsbudgeten blir i och med detta beslut ca 45 mnkr.

## Bakgrund

Senaste prognoserna visar på att Stockholm stad redan 2020 kommer att nå en miljon invånare. För att klarar befolkningsökningen har staden satt upp målsättningen att bygga 40 000 nya bostäder fram till 2020 och 140 000 nya bostäder fram till 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 gällande 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 m.m. ska tillgodoses inom området. En ambition för programarbetet är att även kunna stärka kulturen i området.

## Ärendet

Exploateringskontoret tog i februari 2012 ett utredningsbeslut om 5 mnkr (på delegation) för att utreda förutsättningarna för tyngdpunkt Älvsjö och i samma månad godkände Stadsbyggnadsnämnden ett start-PM för programarbetet. Exploateringskontoret anlidade, i samråd med stadsbyggnadskontoret, tre arkitektkontor som i parallella uppdrag tog fram förslag till strukturplan. Kontoren valde att

arbeta vidare med &Rundquist Arkitekter i samarbete med Nivå landskapsarkitekter och Ramböll trafik.



I december 2013 redovisade kontoret förslag till program och strukturplan samt projektdirektiv för exploateringsnämnden. Förslaget innehöll ca 4 800 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. Kontoret hade även en begäran om reviderat utredningsbeslut där utredningsbudgeten höjs till 25 mnkr vilket nämnden godkände. Exploateringsnämnden anmälde projektdirektivet till kommunstyrelsens ekonomiutskott som 2014-03-24 återremitterad ärendet till exploateringsnämnden med uppdraget att revidera projektdirektivet till att innehålla en betydligt högre målsättning för antalet bostäder i södra Älvsjö.

För att möjliga för uppdragets nya mål där det ska inrymmas mellan 7 000-10 000 nya bostäder ett stort antal arbetsplaster, skolor, förskolor, parker och idrottsanläggning behöver underlaget till programmet revideras.



Programområdet markerat med röd begränsningslinje, ungefärligen utritad.

Då målsättningen är att utveckla Älvsjö som tyngdpunkt är en av projektets viktigaste uppgifter att minska de barriärer som finns inom området. Detta gäller då främst Huddingevägen och Magelungsvägen vilka båda är hårt trafikerade och svårpasserade barriärer. Möjligheten att förlägga del av Huddingevägen i tunnel, tråg eller annan lösning som motverkar barriäreffekten kommer att utredas inom projektet. Att förlägga Huddingevägen under mark/tråg skulle främja området mycket positivt genom bland annat:

- Knyta samman stadsdelarna Älvsjö och Örby
- Minska bullerproblematiken
- En överdäckning kan användas för att tillskapa ytor för grönstråk, idrott och aktivitetsytor centralt i staden, vilket i förlängningen kan tillgängliggöra mer mark för bostadsbyggande.
- Möjliggöra att Magelungsvägen kan förläggas i markplan vilket ger en mer flexibel strukturplan

Projektet har fått i uppdrag att ta fram en vision för program Älvsjö Örby för att identifiera och belysa de värden som programmet ska innehålla med. Visionen ska tas fram genom dialog med boende, näringsliv och berörda förvaltningar/myndigheter och vara klar under våren 2015. Parallellt kommer en trafikutredning starta där förutsättningen för

ovanstående barriärbrytande åtgärder ska utredas för att ge förutsättningarna till framtagandet av en strukturplan.

### ***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 7000-10 000 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 detta 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.

Utgångspunkten för programarbetet är att fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter ska vara jämn. Projektet har högt satta mål för programområdet med överbryggande av barriärer, 7 000-10 000 bostäder, skolor, idrottsplatser och parker. Närmare fördelning av upplåtelseformerna får ske senare när projektets investeringskostnader klarlagts.

### ***Utredningsorganisation***

En utredningsorganisation för projektet har upprättats. Exploateringsnämnden är beställare av programmet och tillika projektägare till projektet Älvsjö Örby enligt stadens styrsystem för stor projekt (SSIP). 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***

Preliminär tidplan för program.

- Vision klart q1 2015
- Struktur för konsekvensbedömning klar q3 2015

- Revision av förslaget klar q1 2016
- Samråd q2 2016
- Godkänt program q4 2016

**Preliminär tidplan för kommande beslut.**

- Reviderat utredningsbeslut q1 2015
- Inriktningsbeslut gemensamt med idrott- och fastighetsnämnden q1 2017
- Genomförandebeslut q3 2018

***Ekonomi***

Projektet har fram till och med 2014-09 upparbetat cirka 10,5 mnkr av den budget om 25 mnkr som exploateringsnämnden beslutade om 2013-12-12.

För att inrymma projektets nya direktiv med 7 000-10 000 bostäder, verksamheter, skola m.m. behöver underlaget till programmet och strukturen omarbetas och kontoret har gjort bedömningen att uppskattad kostnad för att slutföra programarbetet till cirka 45 mnkr (inkl. redan nedlagda 10,5 mnkr). Orsakerna till ökade kostnader är bl.a. behov av ett mer omfattande utredningsarbete och att projektet har växt efterhand vilket bidragit till kostnadsökningar.

Kostnader för stadsbyggnadskontorets personal inkl. kostnader för det arkitektteam som tar fram programhandlingen uppgår till ca 6,3 mnkr av den totala budgeten.

I det fortsatta utredningsarbetet kommer en ekonomisk kalkyl att tas fram, en etappindelning och översyn 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 detaljplaneringsprocesser 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 lösa 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 är möjlig att omplacera inom området. Flytten möjliggör att ett effektivare markutnyttjande blir möjligt på den plats där idrottsplatsen ligger idag. Om en flytt av idrottsplatsen inte kan genomföras kan detta påverka strukturen på ett sådant sätt att det blir svårt att nå målet om antal bostäder och arbetsplatser.

### *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. Områdets 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 45 mnkr

## **Bilaga**

- Projektdirektiv