

## **Projektdirektiv – ÄLVSJÖ ÖRBY**

Författare: Peter Wennberg  
Version: 1.1

## Utgåvehistorik för dokumentet

Ändringar				
Datum	Version	Godkänd av:	Påverkade sidor	Typ av ändring
2013-10-23	v 1.0	Maria Holmström	1-	Upprättande
2014-10-23	v 1.1	Peter Wennberg	1-	Revidering
	v 1.2			
	v 1.3			
	v 1.4			
	v 1.5			

## Innehåll

Introduktion.....	4
Projektbakgrund.....	4
Beskrivning av projektet.....	5
Mål & syfte .....	6
Övergripande mål och effektmål .....	6
Förutsättningar för att nå målen.....	7
Geografiskt område.....	7
Utredningsorganisation .....	8
Tidsåtgång.....	8
Ekonomi .....	8
Utredningsutgifter .....	9
Risk .....	10
Projektrisker .....	10
Kommunikation .....	10
Rapportering .....	11

## Introduktion

Senaste prognoserna visar på att Stockholm stad redan 2020 kommer att nå en miljon invånare. För att klarar befolkningsökningen har staden satt bostadmålet 40 000 nya bostäder fram till 2020 och 140 000 nya bostäder fram till 2030.

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 det föreslås en förtätning av stadsdelen med ett mer koncentrerat stadsliv i form av butiker, bostäder 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.

## Projektbakgrund

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 att starta arbetet för programarbete.

Exploateringskontoret anlidade i samråd med stadsbyggnadskontoret tre arkitektkontor som tog fram förslag till strukturplan. Kontoren valde att arbeta vidare med &Rundquist Arkitekter i samarbete med Nivå landskapsarkitekter och Ramböll trafik.

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 även projektdirektivet 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.

## Beskrivning av projektet



*Programområdet*

Projektets mål är att ta fram ett områdesprogram för Älvsjö Örby med ungefärlig avgränsning enligt bilden ovan. Förslaget ska rymma 7 000-10 000 nya bostäder, erforderlig förskole och skolverksamhet, ytor för kontor och handel, sporthall och idrott- och grönytor.

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 ger en mer flexibel strukturplan

Älvsjö Idrottsplats spelar idag en viktig roll för området. Med ett tillskott på 7 000-10 000 nya bostäder kommer behovet av nya idrottsanläggningar inom området att öka. För att klara dagens och framtida behov kommer projektgruppen att utreda en omplacering och utökning av idrottsanläggningarna inom programområdet. Projektgruppen kommer att ha ett nära samarbetet med idrotts- och fastighetsförvaltningen genom hela arbetet.

Den nya stadsdelens behov av kommunal service i form av skola, förskolor, specialboende och återvinningscentral ska tillgodoses inom programområdet. Tillgängligheten till parker, idrottsytor och sporthallar ska vara god. En förhoppning är att kulturella aktiviteter önskar etablera sig.

## Mål & syfte

Syftet med utredningsarbetet för Älvsjö Örby är att undersöka vilka tekniska och ekonomiska förutsättningar programområdet har för att bygga 7 000-10 000 nya bostäder..

### Övergripande mål och effektmål

Övergripande mål med projekt Älvsjö Örby är att uppfylla de målbilder som formuleras i, ”Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm”, Vision Söderort samt Stockholms miljöprogram 2012-2015. 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 och framkomlighet ska eftersträvas samt trygghet och tillhörighet ska upplevas.

Programförslaget ska tas fram i tidig dialog med relevanta intressegrupper, samrådas om med remissinstanser, sakägare och allmänheten samt godkännas i stadsbyggnadsnämnden. Genom den tidiga dialogen ska en Vision för området tas fram vilken ska vara klar under våren 2015.

Effektmålen med projekt Älvsjö Örby är främst att skapa fler bostäder, arbetsplatser och service i kollektivtrafikhöga lägen. Möjlighet att överbrygga den befintliga infrastrukturens barriäreffekt och länka samman stadsdelarna Älvsjö och Örby. Nya gator, promenad- och cykelstråk skapar trygghet och ökad orienterbarhet inom området. Nya och upprustade parker, torg och idrottsplatser kommer erbjuda platser för vistelse, umgänge och aktivitet.

### **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. Gemensam planering och samförstånd emellan förvaltningar av investeringarna i såväl tid som pengar kommer vara avgörande för projektets ekonomiska utfall och tidsram. Kommunikation och dialog med invånarna i Älvsjö Örby om stadsdelens innehåll och utformning är viktig för att den ska emottas väl.

Får att nå målet om 10 000 bostäder, erforderliga skolor och förskolor, idrottsanläggningar och nya verksamheter kommer det att krävas en mycket hög exploateringsgrad. Storleken på projektet kan jämföras med Hammarbysjöstad med ca 11 500 bostäder eller Norra Djurgårdsstaden med ca 12 000 bostäder.

Det finns flera tekniskt och ekonomiskt viktiga förutsättningar för att projektet ska kunna genomföras. Att de geotekniska svåra förutsättningarna övervinns utan orimliga ekonomiska och produktionsmässiga effekter. Att projektet kan hantera riskfrågor genererade av farligt gods hantering i och omkring området. Att en flytt av Älvsjö Idrottsplats är tekniskt och administrativt möjlig.

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.

Programförslaget ska innehålla delar som är attraktivt för företag vilket därmed underlättar för tillskapandet av nya arbetsplatser i Söderort och Älvsjö/Örby.

### **Geografiskt område**

Programområdet avgränsas geografiskt med Brännkyrka kyrka i norr, Älvsjöbadet i söder, Västra Stambanan i väster och Nynäsbanan i Örby stadsdel i öster. (se kartbild)

## 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.

Projektledare är Peter Wennberg vid exploateringskontoret och Caroline Björk Novak vid stadsbyggnadskontoret vilka delar på framdriften av programarbetet, för övriga medlemmar se bilaga – Projektorganisation Älvsjö Örby.

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

## Tidsåtgång

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 q4 2018

## Ekonomi

Projektet bedöms medföra investeringsutgifter överstigande 300 mnkr. Den totala investeringen klassas som ett mycket 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 påverkas i och med flytten av och anläggande av den nya Älvsjö IP med en eller flera sporthallar, nya ytor för idrott samt byggnader/utrymme för de funktioner som idag ryms inom Älvsjö IP.
- Nämnder med ansvar för att förse den nya stadsdelen med kommunal service som skola, förskola, special boende, parker och gator kommer att påverkas.
- Stockholms Stads Parkering AB kan komma att påverkas genom ny byggnation av parkeringslösningar.
- Andra bolag och nämnder som har att förse området med kommunalteknisk infrastruktur kommer att påverkas.

## **Utredningsutgifter**

Utredningsutgifterna uppskattades ett tidigt skede till totalt 5 mnkr. Projektet har fram till och med 2014-09 upparbetat cirka 10 mnkr av den budget om 25 mnkr som exploateringsnämnden beslutade om 2013-12-12.

För att inrymma projektets nya direktiv med 7000-10 000 bostäder, verksamheter, skola m.m. behöver programmet och strukturen omarbetas och kontoret har gjort bedömningen att uppskattad kostnad för att slutföra programarbetet till cirka 45 mnkr (inkl. redan nedlagda 10 mnkr). Orsakerna till ökade kostnader är bl.a. behov av ett mer omfattande och tidskrävande utredningsarbete, ett utökat antal utredningsområden samt 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

### Projektrisker

För att kunna skapa den stadsmiljö som beskrivs ovan krävs en omfattande och samlad investering från stadens sida. Det är även nödvändigt att beslut fattas i rätt skede och att utbyggnaden av området följer den framtida tidplanen. Efter programarbetet följer detaljplaneringsprocessen och där är risken förknippade med överklagande av antagna planer en risk. 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 staden inte kan attrahera några verksamheter/arbetsplatser och staden uppnår då inte den goda stadsmiljö vi eftersträvar.

## Kommunikation

Ansvariga för kommunikation har utsetts och en kommunikationsplan är upprättad. Talespersoner är:

- Caroline Novak Björk, stadsbyggnadskontoret, Projektledare Planerings- och gestaltungsfrågor,
- Peter Wennberg, Projektledare Mark,- avtals-, och genomförandefrågor
- Jenny Holmberg, exploateringskontoret, Projektkommunikatör.

Frågor av politisk karaktär som visioner, nya förslag, skäl för politiska beslut etc. ska hänvisas till Stockholms stads politiker.

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,
- 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

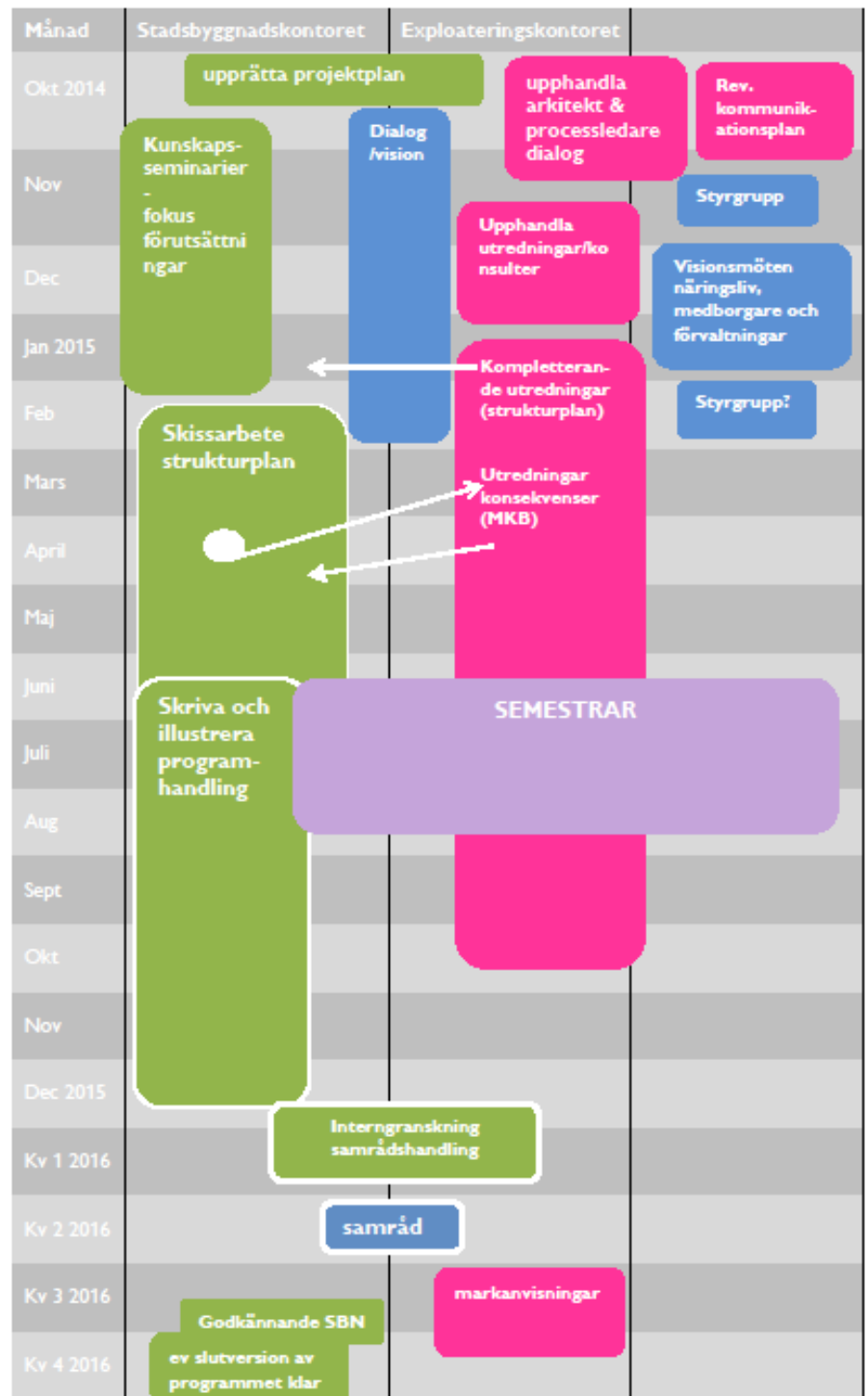
#### Politiker

- 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, trafikkontoret, utbildningsförvaltningen, berörda stadsdelsförvaltningar och Stockholms stads parkering AB.

## Preliminär Tidplan



# Projekt organisation Älvsjö Örby

