

## **Projektdirektiv – Fokus Skärholmen**

Författare: Maria Jansson  
Datum: 2016-03-22

## Utgåvehistorik för dokumentet

Ändringar				
Datum	Version	Godkänd av:	Påverkade sidor	Typ av ändring
2016-03-22	v 1.0	Maria Jansson		
	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 .....	5
Förutsättningar för att nå målen.....	6
Geografiskt område.....	6
Fokusområden .....	7
Markanvisning .....	8
Utredningsorganisation .....	8
Tidsåtgång.....	9
Ekonomi.....	9
Risk .....	11
Projektrisker .....	11
Kommunikation .....	11
Målgrupper och intressenter .....	11
Interna målgrupper .....	11
Externa målgrupper .....	12
Medier .....	12
Rapportering .....	13

## Introduktion

Detta är en projektplan för Exploateringskontorets och Stadsbyggnadskontorets styrning av projektet Fokus Skärholmen. Syftet med projektplanen är att beskriva projektets mål för att säkerställa att projektet genomförs inom givna tekniska, ekonomiska och tidsmässiga ramar.

## Projektbakgrund

I stadens budget för 2016 har exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadskontoret fått i uppdrag att genomföra ett projekt i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. Omsorg ska läggas på att säkerställa kvalitet för allmän platsmark, torg, stadsdelens parker och attraktiva stadsgator. Områdena kring de stora vägar som finns ska beaktas i syfte att skapa levande gatumiljöer. I arbetet ska även en metod för att ta fram större generella detaljplaner och processer där detaljplaner föregår markanvisningar prövas. Syftet är att öka volymen i bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser.

## Beskrivning av projektet/avgränsningar

Projektet Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen. Avsikten är att planera för minst 4 000 nya bostäder med olika upplåtelseformer men också att utveckla Skärholmen som stadsdel, med kvalitativa offentliga rum och rekreation samt att möjliggöra för skolor, service och arbetsplatser. Tidsplanen för Fokus Skärholmen ska möjliggöra antagande av detaljplaner för 4000 nya bostäder senast sensommaren 2018.

En förutsättning för ett levande stadsliv är ett väl utvecklat samspel mellan bebyggelse och offentliga rum, stråk och målpunkter. Att stärka detta samspel är centralt för projektet. Ny bebyggelse ger bostäder men ger också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer och minska den befintliga trafikinfrastrukturens barriäreffekter. Miljöns kulturhistoriska värde och starka identitet är en resurs att bygga vidare utifrån. Sätterskogens naturreservat och Mälarstränderna ger goda möjligheter och kan öka området attraktivitet.

Tillgången till parker, idrottsplatser, kulturverksamheter och skolor/förskolor samt ekologiska värden ska identifieras och stärkas som en del i utvecklingen. Genom att synliggöra och öka tillgängligheten till Skärholmens natur, kultur och service stärks det urbana utbudet och grunden för ett attraktivt stadsliv förbättras.

## Mål & syfte

I översiktsplan för Stockholm är Skärholmen utpekat som tyngdpunkt. Översiktsplanen preciserar att planeringsinriktningen i Skärholmen ska tillvarata och utveckla Skärholmens regionala betydelse, stärka kopplingar mellan Skärholmen och Kungens kurva samt att Skärholmen ska fortsätta att utvecklas som viktig målpunkt för sydvästra Stockholm.

Uppdraget har sin utgångspunkt i kommunfullmäktiges beslut om att det ska byggas 140 000 nya bostäder i Stockholm fram till 2030, varav 40 000 bostäder fram till 2020.

Skärholmen har identifierats som en plats där stort fokus ska läggas de kommande åren med målet att över 4 000 bostäder ska tillföras stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Utvecklingen innebär för Skärholmen en förtätning som syftar till en relativt snabb förändringstakt där förtätning i samspel med befintliga bebyggelsestrukturer skapar kvalitativa och mer levande stadsmiljöer. Genomförandet av 4000 bostäder är ett betydande steg mot att vända en trend av geografisk obalans i bostadsproduktionen. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet med betoning på hur rumsliga kvaliteter kan bidra till stärkt trygghet och socialt kapital, och ökad attraktivitet. Boendes medskapande är en viktig social hållbarhetsaspekt som ska prägla projektets genomförande. Byggemenskap avses att prövas inom projektet.

Den omvandling av Skärholmen som påbörjas inom Fokus Skärholmen antas på sikt ge ytterligare flera tusen bostäder.

## Budgetmålen

- Utveckla en ny metod för att ta fram större generella detaljplaner.
- Utveckla processer där detaljplan föregår markanvisning.
- Säkerhetsställa kvalitet för allmän platsmark, torg och stadsdelens parker.

- Påbörja en omvandling av de stora vägarna som går genom området i syfte att skapa levande gatumiljöer
- Ta fram minst 4 000 detaljplanelagda bostäder till september 2018.
- Strategiskt arbeta med social hållbarhet och trygghet

### **Inom ramen för Fokus Skärholmen ska...**

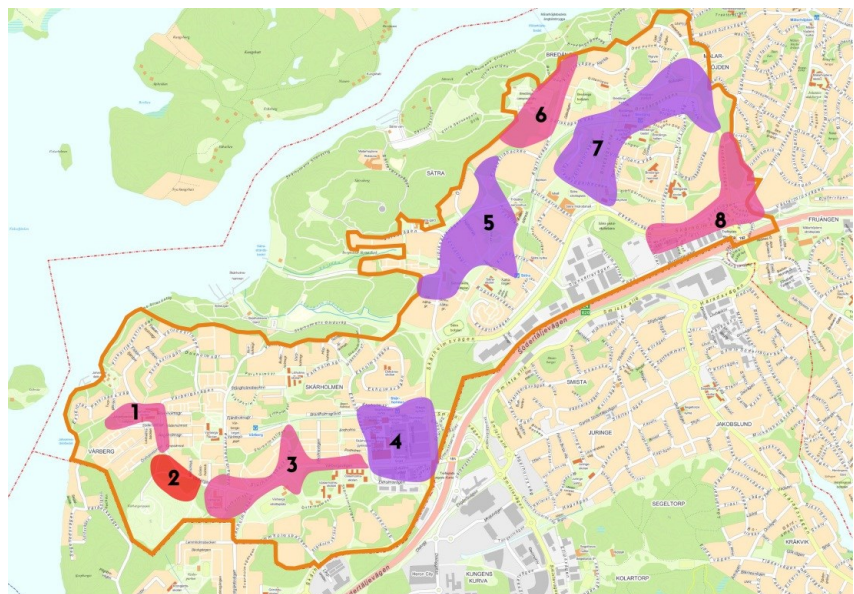
- AB Stockholmshem utreda, planera och genomföra en omlokalisering av bolagets huvudkontor till Skärholmen.
- Stadsteatern utveckla verksamheten i Skärholmen till ett kulturhus.
- Sisab delta i arbetet för att utveckla Skärholmen i samarbete med AB Stockholmshem och Stockholms Stadsteater AB

### **Förutsättningar för att nå målen**

En förutsättning för att nå målet är att det avsätts tid och pengar för att genomföra de tidiga utredningar och de planutredningar som är nödvändigt för att analysera förutsättningarna och bedöma konsekvenserna av en utveckling av Skärholmen i enlighet med de direktiv som givits.

### **Geografiskt område**

Fokus Skärholmen omfattar geografien Skärholmens stadsdelsnämndsområde med stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng samt gränzonen mellan Bredäng och Mälärhöjden, se figur 1.



**Figur 1.** Illustrationsplan det geografiska området markerat med orange heldragen linje. Kartan innehåller också fokusområdena, där exploatering utreds. Gränserna är i

det här skedet preliminära. Lila områden omfattar förändringar framförallt inom befintlig stadsstruktur. Rosa områden omfattar sammanhängande stadsutvecklingsområden och rött område ett redan startat stadsutvecklingsområde.

### Fokusområden

Fokus Skärholmen har åtta större områden där exploatering utreds, dessa benämns fokusområden, se figur 1. Nedan följer en kort beskrivning av respektive fokusområde. Antalet bostäder i de föreslagna fokusområdena är preliminära men ger en tidig indikation på potential. Målsättningen med arbetet med Fokus Skärholmen är att ta fram detaljplaner som kan antas under första halvåret 2018. Eftersom det i några områden finns komplicerande faktorer som t.ex. befintliga kraftledningar som ska markförläggas så sammanfaller inte alltid tidsplanerna inför genomförandet. Planeringen löper därför parallellt, både för att säkerställa detaljplaner inom tidsplanen för Fokus Skärholmen men också för att säkerställa kvalitativ stadsutveckling med ett helhetsperspektiv. Planeringen kommer därför baseras på ett högre bruttotal än 4 000 bostäder – som är målet i projektet Fokus Skärholmen. Utöver bostäder behöver även andra funktioner säkerställas inom varje fokusområde, t.ex. skolor, förskolor, övrig service samt arbetsplatser där så är möjligt.

Följande fokusområden föreslås ingå:

**1 – Söderholmsskolan.** 300-400 bostäder samt plats för en ny/ombyggd skola. Stärka kopplingen mot Mälaren och bryta trafiksepareringen genom bebyggelse nära gator.

**2 - Vårbergstoppen.** 350-400 bostäder i en påbörjad plan intill Vårbergsvägen. Första steget i omvandling av Vårbergsvägen till en ny stadsgata.

**3 – Vårbergsvägen.** 1000-1500 nya bostäder kring Vårbergs sjukhem och kring en Vårbergsväg ombyggd till stadsgata.

**4 – Skärholmens centrum.** 500-1000 nya bostäder på ytor i och närheten av befintlig centrumanläggning. Centrumet är privatägt.

**5 – Centrala Sätra.** 500-1500 bostäder vid Björksätravägen samt vid potentiella kompletteringar inom befintligt fastighetsbestånd.

**6 – Ålgrytevägen.** 700-1200 nya bostäder vid befintligt kraftledningsstråk intill Sätra naturreservat som är planerat att markförläggas.

**6 – Centrala Bredäng.** 500-1500 nya bostäder kring Bredängs centrum och Bredängsvägen.

**8 – Mälaräng.** 1500-2000 bostäder vid en ombyggd Bredängs trafikplats och östra delarna av Skärholmsvägen.

Utöver dessa utpekade fokusområden kommer staden arbeta aktivt för att säkerställa goda förutsättningar för fortsatt stadsutveckling längs Skärholmsvägen. Dessutom kommer staden arbeta aktivt för att främja positiv stadsutveckling kring övriga strategiska platser i Skärholmen, exempelvis området kring Vårbergs centrum.

### **Markanvisning**

I markanvisningsprocessen ska främst direkanvisning med jämförelseförfarande användas. I fokus Skärholmen prövas markanvisning i ett senare skede än vad som vanligen sker i staden. Ett antal ankarbygggherrar ska delta i planprocesserna för att bidra med byggherreperspektivet och säkerhetsställa planernas genomförbarhet. Ankarbygggherrarna förväntas företräda det samlade byggherreintresset och de ska tilldelas markanvisning när planarbetet påbörjas. Vid plansamrådet planeras resten av bostäderna att markanvisas.

## **Utredningsorganisation**

En utredningsorganisation för projektet har upprättats. Projektgruppen leds av projektledarna Maria Jansson, exploateringskontoret, och Joel Berring, stadsbyggnadskontoret.

Projektgruppen består av:

- Sara Heppling Trygg, samhällsplanerare, Skärholmens stadsdelsförvaltning
- Eveliina Hafvenstein Säteri, områdesstrateg på stadsbyggnadskontoret
- Ronnie Kristola planhandläggare på stadsbyggnadskontoret
- Hanna Lindh, landskapsarkitekt exploateringskontoret
- Robin Billsjö, trafikplanerare på exploateringskontoret
- Sven Brodin, byggprojektledare på exploateringskontoret
- Karl Malmberg, miljöingenjör på miljöförvaltningen
- Kerstin Alquist, trafikstrateg på trafikkontoret
- Magnus Ståhl, områdesansvarig trafikplanerare på trafikkontoret



- Jean-Louis Desalles, landskapsarkitekt på trafikkontoret

Fler förvaltningar och bolag inom Stockholms stad berörs av projektets och engageras och hållas underrättade om projektets utveckling.

Över projektgruppen finns en rådgivande grupp som består av:

- Thomas Stoll, planchef, stadsbyggnadskontoret
- Gunnar Jensen, avdelningschef projektutveckling, exploateringskontoret
- Torsten Malmberg, bostadssamordnare, trafikkontoret
- Per Enarsson, enhetschef stadsmiljöheten, miljökontoret
- Paul Alarcon, hållbarhetschef, stadsledningskontoret
- Torleif Falk, bostadsgeneral, stadsledningskontoret

## Tidsåtgång

Utredningsskedet av Fokus Skärholmen beräknas pågå under 2016. Exploateringskontoret beräknar preliminärt att gå upp med inriktningsbeslut till exploateringsnämnden och kommunfullmäktige under hösten 2016.

Den framtagna tidplanen för hela projektet lyder:

Start-PM	dec 2015
Utredningsbeslut	april 2016
Analys & vision	1-2:e kv 2016
Dialog	april 2016
Start-PM+inriktningsbeslut	
fokusområden	3:e kv 2016
Samråd fokusområden	4:e kv 2016 – 2:a kv 2017
Antagande fokusområden	1-3:e kv 2018
Genomförande	2018-2023

## Ekonomi

Projektet uppskattas till att överstiga klassificeringen som ett mycket stort projekt; dvs. med en investeringsutgift överstigande 300 Mnr.

Fokus Skärholmen ska drivas som ett stort projekt enligt stadens projektstyrningsmetodik. Detta för att möjliggöra omfattande

exploatering i hela stadsdelsnämndområdet. Varje fokusområde motsvarar ett inriktningsbeslut och kan ge flera genomförandebeslut.

### **Tidigare beslut**

Under hösten 2015 togs ett utredningsbeslut på delegation på 9,5 miljoner kronor.

### **Projektekonomi**

Investeringsinkomsterna beror förutom på storleken på de exploateringar som kan tillskapas, också på hur stor del av kvartersmarken som säljs eller upplåts med tomträtt. För att skapa ett attraktivt område som samtidigt är varierat och väl integrerat bör man söka en blandning av upplåtelseformer för nya bostäder.

I uppskattningen av totalekonomin av projektet har antagits att hälften av bostäderna i respektive område upplåts med tomträtt och hälften av bostäderna markanvisas som bostadsrätter med försäljning av mark.

Kostnader har uppskattats översiktligt med mer kunskapsunderlag på vissa platser och mindre på andra. I totalekonomin har även inkluderats projekt som är på gång i området men som bör ligga under huvudprojektet Fokus Skärholmen. Dessa projekt är i ett tidigt skede och har redan beslutade inriktningsbeslut.

Projektet bedöms bli lönsamt.

### **Utredningsutgifter**

Staden bedömer att nödvändiga utredningar och projektgruppens nerlagda arbete inför ett inriktningsbeslut kostar 17 miljoner.

Utredningar som görs i detta tidiga skede är bland annat trafikutredning, översiktliga ledningsstudier och barnkonsekvensutredning. Projektgruppens arbete med att samordna stadens insatser i området och att identifiera problem utgör en betydande utgiftspost i form av tid.

## Risk

### Projektrisker

- Det nya arbetssättet, med markanvisning senare i processen än vanligt, innebär att staden tar en större del av kostnaderna initialt.
- Staden har inte rådighet över all mark i området
- Svårt att kombinera låga markpriser med större ombyggnader av allmän plats..
- Komplexa trafikfrågor vid Bredängs trafikplats och även längs Skärholmsvägen där spårväg utreds.
- Området har tidigare haft få intresserade byggherrar.
- Många aktörer komplicerar samordning och genomförandet av projektet.

## Kommunikation

För att säkerställa viktig kunskap i planeringen ska medborgarna involveras tidigt i processen. Nya arbetssätt för dialog och samråd ska användas, exempelvis genom ny teknik, för att uppnå ett ökat medborgardeltagande. Särskilt de ungas perspektiv är viktigt att fånga eftersom stadsdelen har en hög andel ungdomar och unga vuxna. Tidig dialog ska hållas i Skärholmen under våren 2016. Vidare har projektet en tät dialog med byggherrar för att trygga en transparent process med delaktighet. Under hösten 2015 hölls korta 30-minutersmöten, ”speed date” med 50 byggherrar. Mötena syftade till att ge staden klarhet i om byggherrar är intresserade att bygga i Skärholmen, vad byggherrar kan och vill bidra med i Skärholmen och var i området de är intresserade att bygga. Vidare undersöktes hur många bostäder byggherrar vill bygga för att få ekonomiskt genomförbara projekt. Under våren 2016 hålls fokustimmar där intressanta ämnen för projektet presenteras och dialog möjliggörs.

### Målgrupper och intressenter

#### Interna målgrupper

##### *Projektets deltagare*

- Projektets medarbetare inklusive externa konsulter
- Rådgivande gruppen
- Berörda tjänstemän vid exploateringskontoret,

stadsbyggnadskontoret, miljökontoret och trafikkontoret

- Berörda tjänstemän inklusive kommunikationsavdelningen vid Skärholmens stadsdelsförvaltning

#### *Politiker*

- Berörda borgarråd och deras respektive facknämnder
- Stadsdelsnämndspolitiker/partigrupper

#### *Kommunala förvaltningar och bolag samt berörda myndigheter/bolag*

- Idrottsförvaltningen
- Kulturförvaltningen
- Utbildningsförvaltningen
- Svenska Bostäder
- Stockholms hem
- Trafikförvaltningen
- Trafikverket

#### **Externa målgrupper**

##### *Privata aktörer/bolag*

- Berörda fastighetsägare i Skärholmen
- Berörda företag i området
- Berörda verksamheter i Skärholmen

##### *Allmänhet, samhällsfunktioner och intresseorganisationer*

- Lokal- och rikstäckande medier
- Fackpress
- Boende och allmänhet i Skärholmen
- Fastighetsägarföreningen i Skärholmen
- Berörda bostadsrättsföreningar, hyresrättsföreningar och villaägarföreningar

#### **Medier**

Projektet har en kontinuerlig omvärlds- och mediebevakning och fångar på det sättet upp opinion och pågående debatter.

Projektet har ett fåtal talespersoner för att säkerställa att det är korrekt och tydlig information som kommuniceras. Detta avser även informella kontakter med intressenter på fältet eftersom Stockholms stad behöver se till helheten i hur kommunikation

och aktiviteter påverkar exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets uppdrag. Medlemmar inom projektet, andra förvaltningar, byggherrar etc. ska hänvisa förfrågningar till nedanstående talespersoner. Respektive part svarar självklart på sina respektive frågor.

Joel Berring, Stadsbyggnadskontoret

[joel.berring@stockholm.se](mailto:joel.berring@stockholm.se)

[08-508 273 87](tel:08-508 273 87)

Maria Jansson, Exploateringskontoret

[maria.l.jansson@stockholm.se](mailto:maria.l.jansson@stockholm.se)

[08-508 265 16](tel:08-508 265 16)

Olle Castelius, Press

[08-508 274 41](tel:08-508 274 41)

[olle.castelius@stockholm.se](mailto:olle.castelius@stockholm.se)

Christian Gorgis, Projektkommunikatör

[08-508 264 15](tel:08-508 264 15)

[christian.gorgis@stockholm.se](mailto:christian.gorgis@stockholm.se)

## Rapportering

Detta projektdirektiv har upprättats i samråd med stadsledningskontoret och stadsbyggnadskontoret. Projektdirektiv ska utgöra ett underlag inför utredningsbeslut i exploateringsnämnden.

Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt.