

## Projektdirektiv – Älvsjö-Örby

Författare: Joacim Nylander  
Version: 1.0



## Godkännanden av projektdirektivet

Datum	Godkänd av: Namn och förvaltning
2024-04-25	Exploateringsnämnden

## Innehåll

Godkännanden av projektdirektivet.....	2
Projektbakgrund.....	4
Beskrivning av projektet.....	5
Geografiskt område.....	5
Mål & syfte.....	6
Förutsättningar för projektets genomförande.....	8
Utredningsorganisation.....	8
Stadsövergripande styrgrupp.....	9
Tidplan fram till inriktningsbeslut.....	9
Ekonomi.....	9
Utredningsutgifter.....	10
Investeringsutgifter.....	10
Potential för lönsamhet.....	10
Risk, kvalitet och möjligheter.....	11
Projektrisker.....	11
Kommunikation.....	11
Rapportering.....	12
Samråd/samverkan.....	12

## Projektbakgrund

Exploateringskontoret tog i februari 2012 ett utredningsbeslut om 5 mnkr (på delegation) för att utreda förutsättningarna för tyngdpunkt Älvsjö.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-02-09 att ett programarbete skulle påbörjas.

2013-12-12 beslutade exploateringsnämnden att låta fortsätta utreda förutsättningarna för en utveckling av tyngdpunkt Älvsjö – Örby till en utökad utgift av 25 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden godkände 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 bostäder, 7 000 -10 000 bostäder.

Exploateringsnämnden fattade 2015-01-29 ett reviderat utredningsbeslut på 45 mnkr. Kommunstyrelsens ekonomiutskott godkände 2015-03-18 anmälan om det reviderade utredningsbeslutet.

Arbetet pausades 2016 inför programsamråd, främst på grund av att strukturen inte var anpassad för skyfallsproblematiken som finns i området.

Under 2021 och 2022 utredde exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret områdets främsta knäckfrågor som exempelvis överbryggande av barriärer, skyfall, grundläggning och trafik i syfte att utreda möjligheterna till stadsutveckling enligt stadens mål. Arbetet resulterade i en förstudie med tillhörande strukturplan som ligger till grund för vidare arbete med ett planprogram för området. I förstudien räknade projektet med ca 4 000 bostäder baserat på ett lägre exploateringsstal.

2024-01-25 beslutade stadsbyggnadsnämnden om ett start-PM för att återuppta programarbetet enligt de nya förutsättningarna men med en högre exploatering. Enligt en tidig bedömning kan ca 15 000 arbetsplatser och minst 7 000 bostäder rymmas inom programområdet.

## Beskrivning av projektet

Programområdet har under en lång tid varit aktuellt för planering och ett programarbete bedrevs mellan 2012-2015 innan det pausades inför samråd. En tidig dialog genomfördes 2015 med boende, besökare och näringsidkare i området samt stadens berörda förvaltningar. Slutsatser i dialogen var att området behöver sammanlänkas, att mässan upplevs som en barriär, samt att mobilitet, orienterbarhet och trygghet är viktigt. Behov finns av offentliga platser, skolor, handel, service och en aktiv fritid. Dessutom framkom att området ansågs sakna en gemensam identitet.

Med anledning av förändrade förutsättningar, bland annat att mässans verksamhet föreslås avvecklas från platsen, ska nu programarbetet startas upp på nytt. Det tidigare dialogarbetet och programarbetets målbild är i huvudsak fortfarande aktuell; att skapa en tät blandstad i områdets centrala delar med bäst förutsättningar för ny bebyggelse som kopplas samman med omkringliggande stadsdelar. Området ska bli en viktig målpunkt och mötesplats i söderort. Det ska bli en attraktiv stadsdel för företagare och arbetande, med ett brett utbud av arbetsplatser, bostäder och service. Nu liksom tidigare i programarbetet planeras Älvsjö gård och Sjöängen att bevaras och utvecklas för rekreation och bevarande av naturvärden.

### Geografiskt område

Programområdet omfattar cirka 90 hektar varav ca 17 hektar upptas av Stockholmsmässans fastigheter och 6 hektar upptas av idrottsanläggningar. Området avgränsas av Västra stambanan i norr, Nynäsbanan i väster och Örby villastad i söder. Brännkyrka kyrka och villaområdet vid Sjöängen utgör områdets gräns i öst. Programområdet innefattar även del av Älvsjövägen samt en markparkering nordväst om stambanan. Programområdet ligger strategiskt placerat vid Älvsjö station, och utgör en central bytespunkt för järnväg, bussar samt kommande tunnelbana och spårväg. Området innehåller idrottsytor, lågt belägna grönytor och storskalig infrastruktur i form av vägar och byggnader.



Figur 1: Programområdet (inom vit linje) och kopplingar till omgivande stadsdelar som ska stärkas

Området har med sin struktur, karaktär och sitt läge i staden speciella förutsättningar:

- Kraftiga barriärer i form av Huddingevägen, Magelungsvägen, Nynäsbanan och Västra stambanan karaktäriserar området.
- Påfarter och markparkeringar som upptar stora delar av programområdet.
- Stockholmsmässan centralt beläget i området
- Dåliga kopplingar till omkringliggande stadsdelar.
- Mycket dåliga grundläggningsförhållanden.
- Platskrävande idrottsfunktioner som delvis kan behöva förändras.
- Älvsjös framtida funktion som kollektivtrafikknutpunkt som kommer att stärkas i och med utvecklingen av bytespunkt Älvsjö som innefattar tunnelbanelinje Fridhemsplan-Älvsjö (gul linje), spårväg syd, befintlig pendeltågstation, samt en utvecklad bussterminal. Älvsjö studeras även som regionalstågsstation.

## Mål & syfte

Syftet med programmet är att slå fast mål och strukturprinciper för att utveckla centrala Älvsjö till en regional och lokal målpunkt, en stadsdel med hög exploatering med en blandning av bostäder och en stor andel arbetsplatser nära en viktig bytespunkt för kollektivtrafik. Enligt en tidig bedömning kan ca 10 000 – 15 000 arbetsplatser och minst 7 000 bostäder rymmas inom programområdet, tillsammans med handel, service, skola och förskolor, offentliga rum, idrottsytor, kultur med mera.

Programmet syftar också till ökad trygghet, att överbrygga de kraftiga barriärerna som idag separerar Älvsjö från omgivande stadsdelar och naturområden. Befintliga natur- och kulturvärden, som Älvsjö gård med park och Brännkyrka kyrka med Sjöängen, ska värnas och lyfts fram i stadsutvecklingen. I programarbetet är det också viktigt att medverka i utvecklingen av centrala Älvsjös bytespunkt för järnväg, tunnelbana, buss och spårväg, så att den ger stöd för en omfattande stadsutveckling, trygga miljöer och ett hållbart resande.

Att studera hur klimatpåverkan kan minimeras enligt staden mål om ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040 är viktigt i programarbetet och efterföljande detaljplaner, exempelvis genom lokalt hanterande av massor från utbyggnaden av tunnelbanan och återbruk av material från rivna byggnader.

Fokus i programmet ska ligga på att ta fram stadsbyggnadsstrategier, helhetslösningar för övergripande knäckfrågor samt en grundstruktur för gator, bebyggelse och offentliga rum som sedan kan konkretiseras i efterföljande detaljplaner.

Projektet är i linje med stadens styr- och strategidokument.

- **Översiktsplanen**  
Enligt översiktsplanen har Älvsjö mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter och kommer att utvecklas som regional målpunkt med den nya tunnelbanan och Spårväg syd.

En utveckling av programområdet i Älvsjö är i linje med översiktsplanens samtliga fyra mål: *en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad.*

- **Stockholms stads budget**  
Enligt stadens budget för 2024 framgår att staden ska starta och vidareutveckla större stadsutvecklingsprojekt för blandad bebyggelse som Älvsjö-Örby för att säkerställa ett långsiktigt, stabilt och högt årligt tillskott av bostäder.

Enligt stadens budget ska även förutsättningarna för en högre andel arbetsplatser utredas inom stadsutvecklingsområdet Älvsjö-Örby.

- **Stadens investeringsstrategi**  
Stadens växande befolkning är en utmaning för framtiden och investeringsstrategin anger vikten av bostäder och infrastruktur som prioriterade investeringskategorier. Takten i bostadsbyggandet måste hållas hög vilket ställer krav på stadens investeringsverksamhet. Den höga tillväxttakten ställer dock krav på prioriteringar, där lönsamheten i exploateringsprojekt är avgörande.

## **Förutsättningar för projektets genomförande**

Åtgärder för infrastruktur och allmän plats bedöms bli kostsamma och medföra att en hög exploatering blir nödvändig i delarna av programområdet där grundläggningsförhållandena är mer gynnsamma. Avvecklingen av Stockholmsmässans verksamhet på platsen är en annan viktig förutsättning för att möjliggöra den omfattande exploateringen som planeras inom området.

Samverkan med berörda myndigheter, förvaltningar, intressenter och eventuella ankarbyggare blir viktig under framtagandet av grundstrukturen för att säkerställa att den ger bästa möjliga förutsättningar för att utveckla bostäder, arbetsplatser, kultur, handel, idrottsfunktioner med mera.

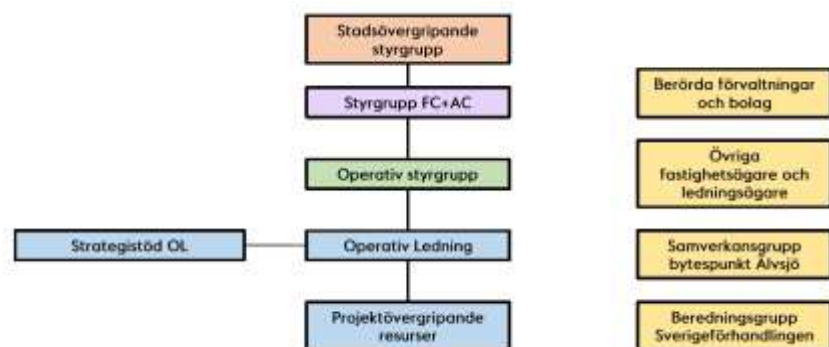
## **Utredningsorganisation**

Exploateringsnämnden är projektägare där ansvarig projektledare på exploateringskontoret har det övergripande ansvaret. Under planeringsskedet finns även en projektledare på stadsbyggnadskontoret med ansvar för att ta fram planprogram samt detaljplaner under planeringsskedet.

Projektorganisationen är utformad för att organiskt kunna växa i samband med planprogrammets genomförande. Projektgruppen består av en operativ ledningsgrupp som ansvarar för avvägningar, samordning, styrning och kommunikation inom tid, ekonomi, omfattning och kvalitet, samt strategistöd till den operativa ledningen. Projektledare är Joacim Nylander vid exploateringskontoret och Henrik Nilzén vid stadsbyggnadskontoret, vilka delar på framdriften av programmet och ingår i den operativa ledningen.



Utöver projektgruppen är fler tjänstepersoner involverade, även inom andra förvaltningar och bolag. Inom programområdet finns även privata fastighetsägare och tomträttsinnehavare, med vilka staden har ett nära samarbete, men som inte ingår i projektorganisationen.



Figur 2: Övergripande schema för projektorganisationen

## Stadsövergripande styrgrupp

Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Därmed har en stadsövergripande styrgrupp tillsatts som sammankallas av den operativa ledningen inför milstolpar såsom samråd och godkännande av planprogrammet.

## Tidplan fram till inriktningsbeslut

Under förutsättning att det inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan för programarbetet kunna realiseras:

Start-PM	Q1	2024
Samråd planprogram	Q1	2025
Godkännande i SBN	Q3	2025
Antagande KF	Q4	2025
Första inriktningsbeslut i ExplN		2026

Efter ett godkänt inriktningsbeslut kommer planprogrammet att ligga till grund för arbetet med blivande detaljplaner.

## Ekonomi

Projektet som helhet kommer att vid genomförandet medföra investeringsutgifter som väl överstiger 300 mnkr och klassas

därmed enligt stadens definition som ett stort projekt. Projektet kommer därför att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

### Utredningsutgifter

Ca 32,3 mnkr har upparbetats i samband med tidigare programarbete som bedrevs mellan 2012 – 2016 samt arbetet med förstudien 2021 – 2022. Totalt bedöms utredningsutgifterna fram till första inriktningsbeslut uppgå till 55 mnkr.

### Investeringsutgifter

Den största delen av utgifterna för projektet blir investeringsutgifter för infrastruktur och park, vilka exploateringsnämnden ansvarar för. Utöver det kommer andra nämnder och kommunala bolag att ha utgifter till följd av utbyggd kommunal service såsom skola, förskolor, idrottsanläggningar, parker, gator och ledningar. Drift- och underhållskostnader kommer att öka för Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, trafiknämnden, utbildningsnämnden och idrottsnämnden.

### Potential för lönsamhet

Förutsättningarna för att projektet ska uppnå ett positivt resultat bedöms i detta tidiga skede som goda. Det slutliga utfallet är däremot beroende av många olika faktorer, bland annat exploateringsgrad, investeringsutgifter, upplåtelseform, markprisutvecklingen, makroekonomiska trender med mera.

Programarbetet kommer att fokusera på möjliga lösningar av övergripande knäckfrågor som är avgörande för att skapa en ekonomiskt hållbar struktur och en värdeskapande stadsutveckling.

Under planprogrammet tas en successivkalkyl fram för att få en bild över vilka investeringar som blir aktuella vid genomförandet av planprogrammet. Parallellt med detta tas en intäktskalkyl fram för området för att säkerställa att projektet kan leverera ett positivt resultat för staden.

I den successivkalkyl och intäktskalkyl som togs fram för området inom arbetet med förstudien visades ett positivt resultat.

## Risk, kvalitet och möjligheter

### Projektrisker

Projektet innehåller flera komplexa frågor som utgör projektrisker, bland annat omfattande infrastrukturella barriärer, skyfall, utmanande grundläggningsförhållanden och högtrafikerade trafikleder. Dessa risker begränsar möjligheterna till exploatering inom programområdet, och behöver avgränsas under arbetet med planprogrammet så att inte projektets måluppfyllnad och lönsamhet överskattas.

Efter programarbetet följer flera detaljplaneringsprocesser där risken finns att detaljplaner överklagas. Projektet kommer att pågå under en låg tidsperiod, vilket innebär en risk att flera förutsättningar förändras över tid. Nya krav och regler kan påverka möjligheten till utbyggnad jämfört med de förutsättningar som gällde under planeringsfasen. Därför är det viktigt att planprogrammet utformas robust så att det finns möjlighet att hantera eventuella förändringar.

Projektet behöver samordna sig med andra kollektivtrafikprojekt som ligger i olika faser jämfört med planprogrammet. Utbyggnaden av tunnelbanelinjen Älvsjö-Fridhemsplan påverkar planeringen av planprogrammet och kommer att innebära ett stort behov av samordning av entreprenader under genomförandeskedet. Det är mycket viktigt att den nya tunnelbanans sträckning inte begränsar möjligheterna till grundläggning i inom programområdet.

En känd, men svåruppskattad utgiftspost är behovet och omfattningen av nödvändiga markförstärkningsåtgärder. Marken inom programområdet utgörs i huvudsak av organisk jord och lösa lera, vilket medför att marken behöver förstärkas i varierande omfattning för all byggnation.

I projektet genomförs successiva riskbedömningar och ekonomiska risker hanteras inom ett successivkalkylarbete.

### Kommunikation

Projektet har utsett en ansvarig kommunikatör och tidigare framtagen kommunikationsplan ska uppdateras. En intressekartläggning är genomförd och projektet behöver löpande samverka med berörda myndigheter, förvaltningar och intressenter.

Medborgarna ska uppfatta projektets kommunikation som tillgänglig och tydlig. Kommunikationen ska leda till att förväntningarna på den växande staden är positiva och att förtroendet för Stockholms stad är starkt.

## Rapportering

Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod där obligatorisk dokumentation lagras i SSIP och lokalt. Kommande revideringar av projektdirektiv ska beslutas i exploateringsnämnden.

Kontorets projektledare rapporterar till en förvaltningsövergripande styrgrupp bestående av förvaltningschefer samt stadsledningskontoret. Rapportering av sker inför milstolpar. Preliminära tider för hittills identifierade milstolpar framgår nedan.

Uppdaterad strukturplan	Q3	2024
Inför samråd planprogram	Q4	2024
Inför godkännande i SBN	Q2	2025

I projektplanen finns en beslutslogg där eventuella avsteg från projektplanen och de operativa beslut som tas i projektet ska noteras. Syftet är att det ska vara möjligt att förstå hur projektet har utvecklats över tid.

I beslutsloggen sparas bland annat:

- Ändringar som påverkar projektets ekonomi
- Ändringar som påverkar projektets tidplan
- Övergripande beslut som rör projektet
- Beslut som tas i den löpande verksamheten och som påverkar utformningen av den allmänna platsen

## Samråd/samverkan

Detta projektdirektiv har upprättats i samråd med stadsledningskontoret och stadsbyggnadskontoret.