

**Handläggare**  
Jocim Nylander  
08-508 265 33

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-04-25

## Reviderat utredningsbeslut för projekt Älvsjö-Örby

### Förslag till beslut

- 1 Exploateringsnämnden godkänner bilagt projektdirektiv.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner för sin del att kontoret fortsätter att utreda förutsättningarna för projekt Älvsjö-Örby och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredningarna upp till 55 miljoner kronor, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Ebba von Platen  
Enhetschef

## Sammanfattning

För att möjliggöra en utveckling av centrala Älvsjö till en klimatsmart regional och lokal målpunkt planeras ett planprogram tas fram för området. Enligt översiktsplanen har Älvsjö mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter och kommer att utvecklas som regional målpunkt med den nya tunnelbanan och Spårväg syd. Delar av Älvsjö bedöms kunna omvandlas till en stadsdel med hög exploatering och ett stort antal nya arbetsplatser, bostäder, service, offentliga rum kultur och idrott. Utvecklingen av programområdet kommer även att kunna möjliggöra en sammankoppling av intilliggande stadsdelar.

Utredningsbeslut om 45 miljoner kronor för projektet Älvsjö-Örby fattades i exploateringsnämnden 19 januari 2015 för att utreda förutsättningarna för en utveckling av programområdet med ca 7 000 – 10 000 bostäder. Arbetet pausades 2016 innan samråd, främst på grund av skyfallsproblematiken i området. Först i slutet av 2021 återupptogs arbetet då exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret utredde områdets övergripande knäckfrågor. Det resulterade i en förstudie som ligger till grund för vidare arbete med ett planprogram för området.

På grund av förändringar i omfattning och tidsförskjutning behöver utredningsbeslutet för projektet Älvsjö-Örby revideras. Tillkommande kostnader beror på förändrade förutsättningar och omfattar utredningar av bland annat trafik, skyfall, ekologi och geoteknik, mer interntid, ökat konsultstöd i strukturplanarbetet, samt behov av samordning kring bytespunkt Älvsjö. De tillkommande utredningskostnaderna uppgår till 10 miljoner kronor.

## Bakgrund

Området kring centrala Älvsjö har varit aktuellt för planering under lång tid. Programarbete har tidigare bedrivits mellan 2012 och 2016 men pausades 2016 innan samråd, främst på grund av att strukturen som då föreslogs 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.

Området domineras idag av Stockholmsmässan. Under 2023 påbörjades en överlåtelseprocess av Stockholmsmässans verksamhet. I samband med det föreslogs att mässan på sikt ska avvecklas från platsen.

Det utgjorde starten för återupptagandet av programarbetet. Enligt en tidig bedömning kan ca 15 000 arbetsplatser och minst 7 000 bostäder rymmas inom programområdet.

Programområdet omfattar cirka 90 hektar varav ca 17 hektar upptas av Stockholmsmässans fastighet 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. Naturmiljön består till stora delar av sank ängsmark söder om Huddingevägen och öster om Åbyvägen. I områdets södra delar ligger Turingeparken med gångstråk mot Älvsjöbadet. Tre områden med högt naturvärde har identifierats, en ädellövsdunge i områdets norra del, parkmiljön kring Älvsjö gård samt miljön vid Älvsjöbadet. Sjöängen söder om Brännkyrka och ett område norr om Turingeparken bedöms ha påtagligt naturvärde. Den låglänta grönytan söder om Huddingevägen bedöms ha visst naturvärde och kunna bidra till ekologisk spridning.



Figur 1: Karta som visar programområdets läge och preliminära avgränsning

Enligt översiktsplanen har Älvsjö mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter och kommer att utvecklas som regional målpunkt med den nya tunnelbanan och Spårväg syd. Delar av Älvsjö bedöms kunna omvandlas till en stadsdel med hög exploatering och ett stort antal nya arbetsplatser, bostäder, service och offentliga rum med parker, kultur och idrott. Älvsjö gård och Sjöängen kommer att bevaras och utvecklas för rekreation och bevarande av befintliga natur- och kulturvärden. Ett utvecklat park- och idrottsstråk inom området kan bidra till ekologisk spridning, att naturvärdesområdena kopplas samman och att stora skyfallsmängder kan hanteras. Parker och grönområden ska upplevas nära inom hela området. Ett mål är också att sammankoppla de omkringliggande stadsdelarna genom att utveckla Huddinge- och Magelungsvägen till urbana stråk med stadsbebyggelse. Bra gång- och cykelkopplingar och tydligare entréer till naturreservat och omkringliggande områden som exempelvis Älvsjö station och Älvsjöskogen är också angeläget. 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.*

### Befintligt utredningsbeslut

Enligt gällande reviderat utredningsbeslut som exploateringsnämnden fattade 2015-01-29 ska möjligheten utredas att inom området inrymma mellan 7 000 – 10 000 nya bostäder, ett stort antal arbetsplatser, skolor, förskolor, parker och en idrottsanläggning.

### Förändringar sedan utredningsbeslut

Nedan beskrivs de förändringar av förutsättningarna för projektet som föranleder behovet att revidera utredningsbeslutet för projektet.

Samordning behöver ske med andra projekt som tillkommit i närområdet. Det berör främst bytespunkten för kollektivtrafik inom programområdet. Det innebär bland annat samordning med FUT (Förvaltning för utbyggd tunnelbana) för utbyggnaden av tunnelbanelinjen Älvsjö-Fridhemsplan, samordning med Trafikförvaltningen och Trafikverket.

För att hantera framtida klimatförändringar som bland annat innebär att risken för skyfall ökar behöver projektet studera dessa frågor mer genomgående i ett tidigt skede och anpassa strukturen därefter. Tidigare framtagna struktur behöver också ändras med

hänsyn taget till att mässans verksamhet föreslås avvecklas från platsen.

De utredningar som togs fram och den struktur som studerades mellan 2012 och 2016 utgick från andra förutsättningar än de som behöver beaktas i dagsläget. De utredningar som då gjordes kommer därför inte att kunna tillgodoräknas i det nystartade programarbetet. Det innebär att planprogrammet kommer tas fram enligt ett nytt projektdirektiv, bifogat detta tjänsteutlåtande.

### **Tidigare beslut**

Exploateringskontoret fattade i februari 2012 ett utredningsbeslut om 5 miljoner kronor (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 andel bostäder, cirka 7 000 -10 000 stycken.

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

2024-01-25 beslutade stadsbyggnadsnämnden om ett start-PM för att återuppta programarbetet enligt nya förutsättningar.

### **Ärendets beredning**

Ärendet inklusive projektdirektivet har beretts av exploateringskontoret, avdelning Projekt syd, i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med stadsbyggnadskontoret.

## Ärendet

### Mål och Syfte

Syftet med programmet är att möjliggöra en utveckling av centrala Älvsjö till en klimatsmart regional och lokal målpunkt. Programmet ska innehålla en tydlig vision för området, helhetslösningar för övergripande knäckfrågor samt en grundstruktur för gator, bebyggelse, idrottsfunktioner, skolor, förskolor parker och torg. Programmet ska utgöra underlag till kommande beslut om markanvändning och detaljplaner.

### Utredningsorganisation

Projektet följer stadsledningskontorets rutin Stöd för stora investeringsprojekt. 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. En projektgrupp är upprättad tillsammans med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret för utredningsskedet.

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

### Tidplan

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
Start första detaljplan		2026

### Ekonomi

Befintligt utredningsbeslut har en total budget om 45 miljoner kronor. Detta reviderade utredningsbeslut omfattar en utökning av utredningsbudgeten med 10 miljoner kronor. Av tidigare utredningsbudget om 45 miljoner kronor har ca 32,3 miljoner kronor upparbetats, men de flesta utredningar som togs fram till

och med 2016, motsvarande ca 20,7 miljoner kronor, kommer inte kunna återanvändas i kommande utredningsarbete på grund av ändringar av projektets omfattning och förutsättningar, se rubrik Förändringar sedan utredningsbeslut.

### Tidigare utredningsbeslut

2012: 5 miljoner kronor  
2013: 25 miljoner kronor  
2015: 45 miljoner kronor

### Nytt utredningsbeslut

2024: 55 miljoner kronor

Tillkommande utredningskostnader om 10 miljoner kronor kommer användas för utredningar av bland annat trafik, skyfall, ekologi och geoteknik, interntid, ökat konsultstöd i strukturplanarbetet, samt behov av samordning kring bytespunkt Älvsjö.

Enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning ska kommunfullmäktige godkänna utredningsbeslut för investeringar där utredningsutgifterna beräknas överstiga 50 miljoner kronor. Ärendet har därför hemställts till kommunfullmäktige för beslut.

### Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för utredningsarbetet beräknas till cirka 55 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>							
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>							
<b>Miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>	
Utgifter inkl. förvärv (-)	-32,3	-13,1	-9,6	0,0	0,0	0,0	-55,0	
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-32,3</b>	<b>-13,1</b>	<b>-9,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-54,9</b>	
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

I samband med 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

Projektet innehåller flera komplexa frågor som utgör projektrisker, bland annat omfattande infrastrukturella barriärer, skyfall, utmanande grundläggningsförhållanden och högtrafikerade trafikleder. Dessa risker begränsar möjligheten till exploatering inom programområdet. Det är därför viktigt att projektet avgränsar riskerna under arbetet med planprogrammet för att inte överskatta projektets måluppfyllnad och lönsamhet.

Efter programarbetet följer 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.

Samordning behöver ske 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. Projektet behöver även möjliggöra stråk för kollektivtrafik 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 en riskbedömning och ekonomiska risker hanteras inom ett successivkalkylarbete.

## Kommunikation

Projektet har utsett en ansvarig kommunikatör och tidigare framtagen kommunikationsplan ska uppdateras.

## Rapportering

Kontorets projektledare rapporterar till en förvaltningsövergripande styrgrupp bestående av förvaltningschefer, samt representanter från Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Rapportering sker inför milstolpar. För mer information, se projektdirektivet.



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

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Exploateringskontoret bedömer att det finns goda möjligheter att i enlighet med översiktsplanen och stadens budget utveckla centrala Älvsjö till en klimatsmart och tålig regional och lokal målpunkt. Programmet ska ligga till grund för kommande markanvisningar och detaljplaner.

Exploateringen bidrar till ett långsiktigt bostadsbyggande i Stockholm genom ett tillskott om minst 7 000 bostäder samt till utveckling av kontor och privat och offentlig service. Projektet ska ge ett positivt investeringsresultat till staden.

Exploateringskontoret ser positivt på att fortsatt utreda Älvsjö-Örby inför framtida exploatering.

### **Slut**

### **Bilagor**

Bilaga 1. Projektdirektiv