

Reviderat utredningsbeslut för projekt Älvsjö-Örby

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderat utredningsbeslut för projekt Älvsjö-Örby godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredning av förutsättningarna för projekt Älvsjö-Örby till en utredningsutgift upp till 55 miljoner kronor som underlag för ett kommande inriktningsbeslut.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Exploateringsnämnden bedömer att det finns goda möjligheter att i enlighet med översiktsplanen och stadens budget utveckla centrala Älvsjö till en klimatsmart regional och lokal målpunkt. Projekt Älvsjö-Örby beräknas bidra med ett tillskott om minst 7 000 bostäder samt till utveckling av kontor, privat och offentlig service.

Då 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 kommer de inte att kunna tillgodoräknas i det nystartade programarbetet. Det innebär att planprogrammet kommer tas fram enligt ett nytt projektdirektiv.

Projektets investeringsutgift bedöms överstiga 300 miljoner kronor och utredningsutgifterna beräknas totalt uppgå till 55 miljoner kronor. 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.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadsutvecklingsprojektet Älvsjö-Örby har goda förutsättningar att kunna bidra med ett stort antal arbetsplatser och ett långsiktigt, stabilt årligt tillskott av bostäder i ett område med god kollektivtrafik. Vidare anser stadsledningskontoret att det är viktigt att projektet avgränsar riskerna under arbetet

med planprogrammet för att inte överskatta projektets lönsamhet. Av stadens investeringsstrategi framgår att staden måste begränsa mängden projekt där utgifter för markförvärv, evakuering, marksanering, överdäckningar och särskilda infrastrukturåtgärder blir alltför omfattande.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag är glad att staden nu kan utveckla en helt ny stadsdel när området som idag domineras av Stockholmsmässan tillgängliggörs för stadsutveckling. Enligt översiktsplanen har Älvsjö mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter och området kommer att utvecklas som regional målpunkt med den nya tunnelbanan och Spårväg syd. Det här projektet kommer att bidra till ett långsiktigt bostadsbyggande i Stockholm genom ett tillskott på minst 7 000 bostäder samt till utveckling av kontor och privat och offentlig service med ett tillskott på cirka 15 000 arbetsplatser. Det finns även goda möjligheter att öka idrottsutbudet inom området. Jag ser fram emot utvecklingen av ett levande, hållbart och tillgängligt område med goda stadskvaliteter.

När trafiksträckningarna genom området rationaliseras skapas istället nya ytor för bebyggelse samtidigt som barriärer byggs bort och Älvsjö kopplas samman med närliggande områden. Staden blir på så sätt mer sammanhållen och tillgänglig för alla stockholmare. Sammanlänkningen bryter också en stor barriär mellan västra och östra söderort vilken sträcker sig långt genom området.

Som en del av omvandlingen kommer även nya kvaliteter att utvecklas. Idrotten har idag en viktig plats i områdets norra del som föreslås utvecklas med nya kvarter. I och med det ökade befolkningsunderlaget behöver idrotten i området utvecklas och stärkas. I den framtida stadsutvecklingen är det viktigt att hitta lösningar för att ersätta befintliga idrottsytor med nya innan de gamla tas bort.

Bilaga

Projektdirektiv – Älvsjö-Örby, dnr KS 2024/600-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Dennis Wedin och Andréa Hedin (båda M) och enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderat utredningsbeslut för projekt Älvsjö-Örby godkänns i huvudsak.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredning av förutsättningarna för projekt Älvsjö-Örby till en utredningsutgift upp till 55 miljoner kronor som underlag för ett kommande inriktningsbeslut.
3. Därutöver anförs följande:

Moderaterna har länge drivit på för en större stadsutveckling i Älvsjö och vi ser därför med tillförsikt fram emot det kommande programarbetet. Vi drev ett programarbete med start 2012, som sedan tyvärr stoppades av Socialdemokraterna år 2016. Under den grönblå majoriteten, 2020, såg vi till att Stockholms stad köpte Stockholms Handelskammars del av Stockholmsmässan, i specifikt syfte att staden skulle få full rådighet över fastigheterna inför en kommande försäljning av mässverksamheten och en större stadsutveckling på platsen.

Precis som vid beslutet om att starta programarbetet så vill vi även i detta ärende skicka med att staden behöver ta in stockholmarnas synpunkter och önskemål på hur platsen kan utvecklas. Förutom kommunal och kommersiell service, idrott och kultur så bör frågor ställas om vilken typ av bostäder som efterfrågas. Vi vet alla att det finns ett stort behov av både fler småhus och större lägenheter för till exempel barnfamiljer som vill stanna kvar i staden men också för andra som vill flytta hit. I stället för att skapa konflikter måste vi helt enkelt bli bättre på att fråga stockholmarna vilka kvaliteter de vill att nya bostadsområden ska ha. Vi kan inte bara räkna antal bostäder. Vi anser därför att Stockholms stad ska genomföra en enkätundersökning bland stockholmarna om vad de vill se för typ av stadsutveckling och bebyggelse i området.

Inom ramen för det fortsatta utredningsarbetet behöver det också studeras hur den trafikala situationen på Älvsjövägen till/från E4/E20 samt på Åbyvägen och Huddingevägen skulle påverkas av ytterligare 15 000 arbetsplatser och 7 000 bostäder och om det innebär att åtgärder måste genomföras på dessa viktiga genomfartsleder. Vi anser också att programområdets höga grundvatten på grund av tidigare sjöområde (Kyrksjön) kan utnyttjas för att skapa fina vattenspeglar och vattenkonst och därmed göra stadsdelen unik i sitt slag med bäckar, vattenfall och dammar. Det skulle också innebära att stadsutvecklingen kan bidra till att främja biologisk mångfald och skapa en mycket attraktiv boendemiljö.

Det är viktigt med en god samordning med andra projekt som tillkommit i närområdet sedan det tidigare utredningsbeslutet. Inte minst handlar det om kommande depålokalisering i Älvsjö, där vi i remisskedet lyfte ett antal frågetecken som vi ansåg att det var synnerligen viktigt att få utredda innan ett genomförande kan bli aktuellt. Dessa synpunkter är delvis avgörande för hur den framtida strukturen kan komma att se ut. Det handlar bland annat om buller som kommer att påverka både närboende och närliggande naturreservat, samt trafiksituationen och kulturhistoriskt viktiga byggnader som exempelvis Älvsjö gård med sina anor från 1500-talet.

Det är förvisso bra att Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) har minskat omfattningen för det kommande arbetsområdet i anslutning till Älvsjö idrottsplats. Dock kvarstår en viss oro eftersom verksamhetsytorna i anslutning till idrottsplatsen fortsatt föreslås att tas i anspråk. Det innebär att etableringsområdet riskerar att påverka verksamheten på Älvsjö IP under byggtiden. En sådan etablering kommer att pågå under många års tid och även påverka infarten till idrottsplatsen för såväl bilar som fotgängare och cyklister. Stora delar av föreningslivet skulle därför påverkas

negativt under lång tid, kanske till och med få lägga ned eller tvingas flytta. Idrotts- och föreningslivet är högt prioriterat för oss, det bidrar positivt till samhället och individen på många sätt. För Moderaterna är det en central position att idrottsytorna omhändertas i positiv bemärkelse inom ramen för stadens fortsatta utredningar och planering. Att riskera stora delar av detta lokalt är av uppenbara skäl därför en ohållbar situation.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 september 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Johan Paccamonti och Jonas Nilsson (alla M), som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Att kommunstyrelsen godkänner Sverigedemokraternas inriktning för Älvsjö-Örby

Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna ställer sig positiva till att utveckla området genom att omvandla Älvsjömässan till attraktiv bostadsmark. Vi anser tillskillnad från den styrande majoriteten att det finns en mycket god potential att bygga en trädgårdsstad med radhus och villor. Företrädesvis bör staden ta inspiration från de tidiga egnahemsområdenas metodik där privatpersoner och bondegemenskaper ges möjlighet att hyra tomtmark via tomträtt och själva bekosta fastighetsbyggnationen. Detta möjliggör för fler barnfamiljer att stanna kvar och flytta in till Stockholm. Kommande utredningar bör därför utgå från målsättningen om att omvandla området till en trädgårdsstad.

Reservation av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut

Att inkludera ett idrottskluster på Sjöängen i det fortsatta programarbetet

Att därutöver anföra

Centerpartiet välkomnar programmet som syftar till att utveckla centrala Älvsjö till en urban, klimatsmart och kollektivtrafikhärlig blandstad med arbetsplatser, bostäder och service samt höga vistelsevärden.

Älvsjö har en betydande potential, men präglas idag av stora trafikleder. Älvsjövägen är redan idag hårt belastad med buller- och vibrationsproblem, och bör inkluderas i det fortsatta arbetet genom att möjligheterna att sänka eller däcka över vägen ses över. Programmet behöver lägga kraft på att bättre koppla samman Älvsjö på båda sidor om järnvägsspåren. Det också avgörande att skapa en tydlig kvarterstruktur, aktiva gaturum med publika bottenvåningar samt tydliga och gena gång- och cykelkopplingar. Staden bör exempelvis analysera hur olika spåröverdäckningsalternativ kan öka möjligheterna dels till nybyggnation på platsen, men även binda ihop det större området och komma över den barriäreffekt stambanan utgör i stadsdelen.

Enligt planen ska ett ”park- och idrottsstråk” tillskapas. Vår farhåga är att detta idrottsstråk inte tillnärmelsevis avhjälper den skriande bristen på idrottsytor i Stockholm. Vi vill understryka vikten av att prioritera idrotten och ge den en central plats tidigt i stadsutvecklingsprocessen. Centerpartiet har därför tagit fram ett ambitiöst förslag på ett idrottskluster på Sjöängen som innehåller fem 11-spelsplaner, en 7-spelsplan, friidrottsytor, omklädningsrum, toaletter och kiosk.

I och med den pågående planeringen för tunnelbaneutbyggnaden till Älvsjö riskerar den befintliga 11-spelsgrusplanen att tas i anspråk under flera år för en arbetstunnel. Det blir därmed ännu mer brådskande att påbörja arbetet med ett fotbollskluster på Sjöängen, vilket även kan fungera som en ersättning för den förlorade idrottsytan.

Mässan är en del av Älvsjös historia och karaktär så för en modern vision föreslår vi att en mindre men flexibel event-, kongress- och mässanläggning utreds, förslagsvis under mark med kontor, restauranger, hotell, service ovanpå.

Ersätтарыttrande av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

Kristdemokraterna välkomnar att arbetet med att planera för en tät, levande och modern stadsdel i Älvsjö-Örby nu återupptas. En förutsättning för detta har varit lokaliseringen av den framtida tunnelbanestationen samt initierandet av den så kallade mässtunneln. Centrala Älvsjö är redan idag en viktig kollektivtrafiksknutpunkt och under 30-talet planeras den befintliga pendeltågs- och busstrafiken kompletteras med både tunnelbane- och spårvägsanslutningar. Mot bakgrund av detta anser vi att platsen är lämplig för hög exploatering.

Planområdet omfattar en stor yta i centrala Älvsjö som delvis ansluter flera renodlade villaområden, dock avgränsade med tydliga infrastrukturbarriärer och grönområden. Det möjliggör för en hög exploatering utan negativ påverkan på befintlig småskalig bebyggelse, framförallt i planområdets centrala delar där Älvsjömässan finns idag.

Enligt kontoret bedöms projektet i sin helhet som lönsamt men det förutsätter en tillräckligt hög exploateringsgrad. Vi efterfrågar därför en fortsatt hög exploateringsgrad i det fortsatta arbetet med fokus på planområdets centrala delar för att minimera riskerna med ovarsam förtätning i gränsområdena mot småhusbebyggelsen.

Ärendet

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.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2024 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner projektdirektivet i enlighet med tjänsteutlåtandets bilaga.
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.

Reservation av Rita Valanko m.fl. (alla M), se Reservationer m.m.

Reservation av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Anders Österberg m.fl. (alla S), Clara Lindblom m.fl. (alla V) och Lennart Tonell (MP), se Reservationer m.m.

Ersätтарыttrande av Aron Modig (KD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 mars 2024 har i huvudsak följande lydelse.

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.

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:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Miljoner kronor	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
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
Nettoutgift (-) /-inkomst	-32,3	-13,1	-9,6	0,0	0,0	0,0	-54,9
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 högratifierade 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 lös 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 framtagna 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.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 juni 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadsutvecklingsprojektet Älvsjö-Örby har goda förutsättningar att kunna bidra med ett stort antal arbetsplatser och ett långsiktigt, stabilt årligt tillskott av bostäder i ett område med god kollektivtrafik.

Programområdet ligger strategiskt placerat vid Älvsjö station, en central bytespunkt för järnväg, bussar samt kommande tunnelbana.

Stadsledningskontoret vill lyfta vikten av att projektet för dialog med förvaltningen för utbyggd tunnelbana i planeringen av den nya tunnelbanestationen och fordonsdepån så att lösningarna i området blir de bästa för den nya stadsdelen. Den nya kollektivtrafiken i området innebär också utmaningar, vilket medför att projektet i samarbete med trafikförvaltningen och Trafikverket behöver planera för en bra bytespunkt. Stadsledningskontoret anser att förutsättningarna för ett regionaltågstopp bör utgöra en utgångspunkt i den fortsatta planeringen.

Förutsättningarna för att projektet ska uppnå ett positivt resultat bedöms i detta tidiga skede som goda. Stadsledningskontoret konstaterar samtidigt att projektet innehåller omfattande infrastrukturella barriärer, utmanande grundläggningsförhållanden och högtrafikerade trafikleder som begränsar möjligheten till exploatering inom programområdet. 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.

Det är viktigt att projektet avgränsar riskerna under arbetet med planprogrammet för att inte överskatta projektets lönsamhet. Av stadens investeringsstrategi framgår att staden måste begränsa mängden projekt där utgifter för markförvärv, evakuering, marksanering, överdäckningar och särskilda infrastrukturåtgärder blir alltför omfattande. För projekt med hög nettoexploateringsutgift per producerad lägenhet ska alternativa lösningar med kalkyler omfattande mindre investeringsåtgärder tas fram, oavsett lönsamhetsgrad.

Avvecklingen av Stockholmsmässans verksamhet på platsen är en viktig förutsättning för att möjliggöra den omfattande exploatering som planeras inom området.

Stadsledningskontoret anser samtidigt att det är angeläget att en framtida stadsdel i Älvsjö utvecklar målpunkter för besökare så som exempelvis arenor för evenemang, idrott eller mötesplatser för exempelvis kongresser. Att utveckla målpunkter i området är viktigt för dess attraktionskraft i södra delen av Stockholmsregionen.

Stadsledningskontoret noterar att de flesta utredningar som togs fram till och med 2016, motsvarande cirka 20,7 miljoner kronor, inte kommer att kunna återanvändas i kommande utredningsarbete på grund av ändringar av projektets omfattning och förutsättningar.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att reviderat utredningsbeslut för projekt Älvsjö-Örby godkänns, och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredning av förutsättningarna för projekt Älvsjö-Örby till en utredningsutgift upp till 55 miljoner kronor som underlag för ett kommande inriktningsbeslut.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Rita Valanko m.fl. (M)

1. att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut, samt
2. att därutöver anföra följande:

Moderaterna har länge drivit på för en större stadsutveckling i Älvsjö och vi ser därför med tillförsikt fram emot det kommande programarbetet. Vi drev ett programarbete med start 2012, som sedan tyvärr stoppades av Socialdemokraterna år 2016. Under den grönbå majoriteten, 2020, såg vi till att Stockholms stad köpte Stockholms Handelskammars del av Stockholmsmässan, i specifikt syfte att staden skulle få full rådighet över fastigheterna inför en kommande försäljning av mässverksamheten och en större stadsutveckling på platsen.

Precis som vid beslutet om att starta programarbetet så vill vi även i detta ärende skicka med att staden behöver ta in stockholmarnas synpunkter och önskemål på hur platsen kan utvecklas. Förutom kommunal och kommersiell service, idrott och kultur så bör frågor ställas om vilken typ av bostäder som efterfrågas. Vi vet alla att det finns ett stort behov av både fler småhus och större lägenheter för till exempel barnfamiljer som vill stanna kvar i staden men också för andra som vill flytta hit. I stället för att skapa konflikter måste vi helt enkelt bli bättre på att fråga stockholmarna vilka kvaliteter de vill att nya bostadsområden ska ha. Vi kan inte bara räkna antal bostäder.

Inom ramen för det fortsatta utredningsarbetet behöver det också studeras hur den trafikala situationen på Älvsjövägen till/från E4/E20 samt på Åbyvägen och Huddingevägen skulle påverkas av ytterligare 15 000 arbetsplatser och 7 000 bostäder och om det innebär att åtgärder måste genomföras på dessa viktiga genomfartsleder. Vi anser också att programområdets höga grundvatten på grund av tidigare sjöområde (Kyrksjön) kan utnyttjas för att skapa fina vattenspeglar och vattenkonst och därmed göra stadsdelen unik i sitt slag med bäckar, vattenfall och dammar. Det skulle också innebära att stadsutvecklingen kan bidra till att främja biologisk mångfald och skapa en mycket attraktiv boendemiljö.

Det är viktigt med en god samordning med andra projekt som tillkommit i närområdet sedan det tidigare utredningsbeslutet. Inte minst handlar det om kommande depålokalisering i Älvsjö, där vi i remisskedet lyfte ett antal frågetecken som vi ansåg att det var synnerligen viktigt att få utredda innan ett genomförande kan bli aktuellt. Dessa synpunkter är delvis avgörande för hur den framtida strukturen kan komma att se ut. Det handlar bland annat om buller som kommer att påverka både närboende och närliggande naturreservat, samt trafiksituationen och kulturhistoriskt viktiga byggnader som exempelvis Älvsjö gård med sina anor från 1500-talet. Enligt Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) avses Älvsjö IP grusplan att användas

som etableringsyta och arbetstunnel för tunnelbanedepån i Älvsjö. Omkring 40 procent av idrottsplatsen i sin helhet kan komma att påverkas av etableringen. Idrotts- och föreningslivet är högt prioriterat för oss, det bidrar positivt till samhället och individen på många sätt. Att riskera stora delar av detta lokalt är av uppenbara skäl därför en ohållbar situation. För Moderaterna är det en central position att idrottsytorna omhändertas i positiv bemärkelse inom ramen för stadens fortsatta utredningar och planering.

Reservation av Anders Edin (SD)

1. att delvis bifalla kontorets förslag till beslut, samt
2. att därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna vill att utvecklingen av centrala Älvsjö går mot en mer småskalig stadsutveckling som främjar balans och hållbarhet. Med en ny vision för området, bygger man vidare på Stockholms översiktsplan genom att prioritera småskalighet i byggnation och stadsplanering. Detta tillvägagångssätt gynnar både lokalbefolkningen och miljön.

Småskalighet innebär att man bevarar områdets naturliga och kulturella värden samtidigt som urban tillväxt sker på ett kontrollerat och harmoniskt sätt. Mindre byggprojekt gör det möjligt att minska trycket på befintlig infrastruktur och bevara grönområden.

Genom att satsa på mindre byggprojekt kan bostadsbyggandet bättre anpassas till lokala behov, vilket främjar en varierad mix av boendeformer och ekonomisk integration. Småskalig utveckling gynnar också miljövänliga lösningar, som anpassad vattenhantering för att hantera klimatutmaningar som skyfall.

Sverigedemokraterna strävar efter att bygga småskaligt på redan exploaterade ytor för att minimera den miljömässiga belastningen och samtidigt skapa trivsamma, inkluderande miljöer för människor att leva i. Genom att fokusera på mindre byggprojekt kan vi bevara områdets naturliga och kulturella värden samt integrera grönområden i stadsplaneringen.

Särskilt uttalande av Anders Österberg m.fl. (alla S), Clara Lindblom m.fl. (alla V) och Lennart Tonell (MP)

Vi ser positivt på möjligheten att utveckla en helt ny stadsdel när området som idag domineras av Stockholmsmässan nu tillgängliggörs för stadsutveckling. Enligt översiktsplanen har Älvsjö mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter och kommer att utvecklas som regional målpunkt med den nya tunnelbanan och Spårväg syd. Projekt Älvsjö-Örby kommer att bidra till ett långsiktigt bostadsbyggande i Stockholm genom ett tillskott om minst 7 000 bostäder samt till utveckling av kontor och privat och offentlig service med ett tillskott om 15 000 arbetsplatser. Det finns även goda

möjligheter att öka idrottsutbudet inom området. Vi ser fram emot utvecklingen av ett levande, hållbart och tillgängligt område med goda stadskvaliteter.

Genom att rationalisera trafikapparaten på platsen skapas nya ytor för bebyggelse samtidigt som barriärer byggs bort och Älvsjö kopplas samman med närliggande områden. Staden blir på så sätt mer sammanhållen och tillgänglig för alla stockholmare. Sammanlänkningen bryter också en stor barriär mellan västra och östra söderort vilken sträcker sig långt genom området.

Som en del av omvandlingen kommer även nya kvaliteter att utvecklas. Idrotten har idag en viktig plats i områdets norra del som föreslås utvecklas med nya kvarter. I och med det ökade befolkningsunderlaget behöver idrotten i området utvecklas och stärkas. I den framtida stadsutvecklingen är det viktigt att hitta lösningar för att ersätta befintliga idrottsytor med nya innan de gamla tas bort.

Vi vill betona vikten av att värna de ekologiska värdena i de områden som bedöms ha högt respektive påtagligt naturvärde och som nämns i tjänsteutlåtandet: ädellövsdungen i norra delen av området, parkmiljön kring Älvsjö gård och miljön kring Älvsjöbadet samt området norr om Turingeparken. Sjöängen söder om Brännkyrka ska bevaras och utvecklas för rekreation och bevarande av befintliga natur- och kulturvärden.

Den ekologiska konnektiviteten mellan Älvsjöskogen och Hagsåtraskogen behöver stärkas. Frågan om en eko- och sociodukt över stambanan har varit aktuell för utredning inom staden sedan flera år tillbaka och nämns bland de stadsdelsvisa åtgärdsförslagen för biologisk mångfald för området. Kostnadsbilden av en sådan åtgärd har dock försvårat genomförandet. I samband med att det befintliga området kring Stockholmsmässan tillgängliggörs för stadsutveckling öppnas det för nya finansieringsmöjligheter av åtgärder som syftar till att stärka den biologiska mångfalden, bland vilka en eko- och sociodukt mellan Älvsjöskogen och Hagsåtraskogen är prioriterad. Vi ser fram emot ett förstärkt arbete för sammanhängande grönstruktur och fungerande spridningsfunktioner i området.

Inom ramen för arbetet för att anpassa områdets markförhållanden inför exploatering ska också möjligheten till att förbättra Magelungens vattenstatus genom att återskapa det naturliga vattenflödet från området till Magelungen undersökas.

Ersättaryttrande av Aron Modig (KD)

Kristdemokraterna välkomnar att arbetet med att planera för en tät, levande och modern stadsdel i Älvsjö-Örby nu återupptas. En förutsättning för detta har varit lokaliseringen av den framtida tunnelbanestationen samt initierandet av den så kallade mässtunneln. Centrala Älvsjö är redan idag en viktig kollektivtrafiksknutpunkt och under 30-talet kommer den befintliga pendeltågs- och busstrafiken kompletteras med både tunnelbane- och spårvägsanslutningar. Mot bakgrund av detta anser vi att platsen är lämplig för hög exploatering.

Planområdet omfattar en stor yta i centrala Älvsjö som delvis ansluter flera renodlade villaområden, avgränsade med tydliga infrastrukturbarriärer och grönområden. Det möjliggör för en hög exploatering utan negativ påverkan på befintlig småskalig bebyggelse, framförallt i planområdets centrala delar där Älvsjömässan finns idag.

Enligt kontoret bedöms projektet i sin helhet som lönsamt men det förutsätter en tillräckligt hög exploateringsgrad. Vi efterfrågar därför en fortsatt hög exploateringsgrad i det fortsatta arbetet med fokus på planområdets centrala delar för att minimera riskerna med ovarsam förtätning i gränsområdena mot småhusbebyggelsen.