Handlingsplan för utvecklingen av Hallonbergen och Ör 2017

Bilagor som tillhör handlingsplanen

- Naturvärdesinventering (NVI) och översiktlig ekologisk utredning Hallonbergen-Ör, daterad 8 januari 2015
- Uppföljning av Handlingsplan för utvecklingen av Hallonbergen och Ör 2016, daterad 21 april 2017
- Stadsutvecklingsstrategi, föreslagen markanvändning avseende mobilitet
- Stadsutvecklingsstrategi, föreslagen markanvändning avseende Krysset
- Stadsutvecklingsstrategi, föreslagen markanvändning avseende bebyggelseområden

Bakgrund

Stadsdelarna Hallonbergen och Ör byggdes på 1960- och 70-talen och stadsutvecklingen av dessa har sedan dess i det närmaste stått stilla. Staden har planerat för ny bebyggelse i stadsdelarna i över tio år, först genom en fördjupad översiktsplan och sedan genom ett planprogram. En konst- och stadsutvecklingsprocess, PARK LEK, lade grunden för ett nytt arbetssätt i stadsdelarna, en utveckling där befolkningen är delaktig och där de tre hållbarhetsdimensionerna, socialt, ekologiskt och ekonomiskt, får stort utrymme.

Projektgruppen för utvecklingen av Hallonbergen och Ör har i uppdrag att leda arbetet och se till att de intentioner som växte fram under PARK LEK omhändertas i det kommande arbetet. Det handlar om att tidigt lyfta de frågor som är viktiga i området, att ta hand om platsens historia, att inkludera de boende och att samordna stadens förvaltningar och bolag för att skapa förståelse och transparens i arbetet med stadsutvecklingen. Inte minst handlar det om att skapa en social hållbarhet och knyta samman det som finns idag med det som kommer att byggas i stadsdelarna.

Det kommunala bostadsbolaget Fastighets AB Förvaltaren äger stora delar av marken i Hallonbergen och Ör, både bostadsgårdarna och den mark som ligger mellan husen. Det gäller exempelvis den gamla kraftledningsgatan genom Hallonbergen, Toppstugeparken och Malins park. Fastighets AB Förvaltaren äger också nästan alla bostadshus i stadsdelarna, av Hallonbergens drygt 2 000 lägenheter är 90% hyresrätter som ägs av Fastighets AB Förvaltaren. Siffran för Ör är drygt 1 000 lägenheter varav cirka 70% är hyresrätter i Fastighets AB Förvaltarens bestånd.

Det pågår ett arbete med att erbjuda fler boende i Hallonbergen möjligheten att ombilda till bostadsrätt, vilket kan ändra förhållandena mellan hyresrätter och bostadsrätter.

Antalet boende i Hallonbergen och Ör kommer att öka under de närmaste åren. Pågående och nyligen lagakraftvunna detaljplaner i Hallonbergen och Ör möjliggör byggandet av närmare 2 500 lägenheter i stadsdelarna. En ny tyngdpunkt växer fram norr om det befintliga bostadsområdet Hallonbergen, mellan Hallonbergens centrum och Enköpingsvägen. Tillsammans med ytterligare detaljplaner som ska påbörjas och de påbyggnationer på befintliga hus som planeras, väntas antalet boende mer än fördubblas.

Tidigare fattade beslut

Den 25 mars 2005 godkände kommunfullmäktige en fördjupad översiktsplan för Rissne, Hallonbergen och Ör. Staden skrev avtal med fem byggherrar (HSB, Folkhem, Riksbyggen, Skanska och JM) om marktilldelningar inom de områden som pekades ut som lämpliga för byggnation. Staden beslutade dock i 19 december 2016 att bryta avtalet.

År 2009 gav kommunfullmäktige i uppdrag till dåvarande stadsbyggnads- och miljönämnden att påbörja ett planarbete för stadsförnyelse i Ör och Hallonbergen. I planuppdraget betonades att fördjupad kommunikation skulle ske med de boende i områdena och att planens sociala konsekvenser skulle belysas.

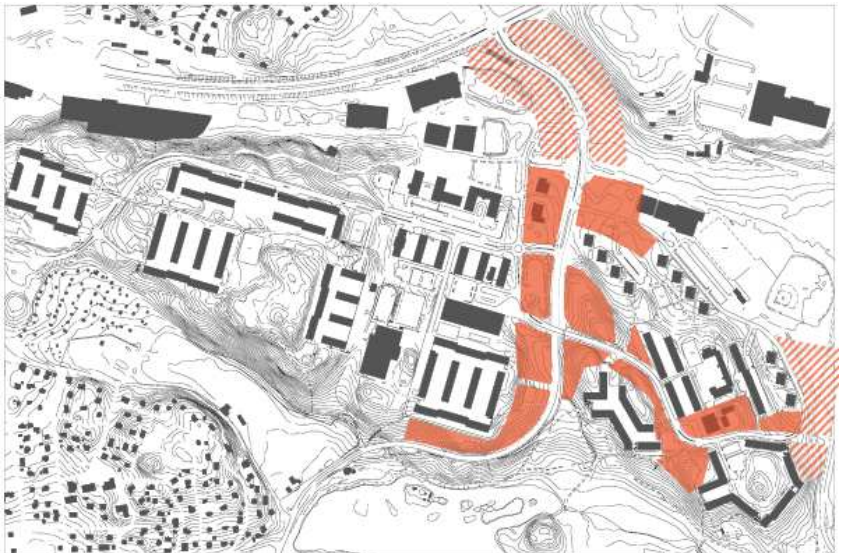
Med extern finansiering från projektet Samverkan om gestaltning av offentliga miljöer, genomfördes PARK LEK, ett konst- och stadsutvecklingsprojekt av konstnären Kerstin Bergendal. PARK LEK pågick mellan 2010-2014 och vävdes under den tiden in i arbetet med planprogrammet. Planprogrammet godkändes av stadsbyggnads- och miljönämnden i december 2013, med inriktningen att fortsätta planläggningen i tre delområden: längs Ursviksvägen/Gesällvägen, området vid Klockstapeln samt vid Ör centrum.

Planuppdraget från 2013.

Kommunstyrelsen beslutade den 12 maj 2014 att avsluta PARK LEK och utarbeta en långsiktig strategi- och handlingsplan för den fortsatta utvecklingen i Hallonbergen och Ör.

I uppdraget ingick att ta fram en gemensam vision, strategi och handlingsplan för områdesutvecklingen, ha fortsatt närvaro i Hallonbergen centrum, säkra utökad dialog och delaktighet, samordna andra förvaltningar samt lyfta fram sociala, fysiska och kulturella dimensioner av planeringen på ett systematiskt sätt.

De viktigaste slutsatserna från PARK LEK synliggörs nedan i två områdesbilder: en innan PARK LEK och en efter. Ett tidigare fokus på bebyggelseutveckling har bytts mot ett helhetsperspektiv där social utveckling ges lika stor betydelse som bebyggelseutveckling. Nedan redovisas två områdeskartor från innan och efter PARK LEK som visar på den förändring som PARK LEK medfört.



Områdeskarta innan PARK LEK

I bilden ovan ses de områden som innan PARK LEK föreslogs för bebyggelseutveckling. I bilden nedan ses förändringen där sociala och gröna värden getts lika stort fokus som bebyggelseutveckling, tydligt åskådliggjord genom det gröna kryss som blivit en central del i utvecklingen av stadsdelarna. Denna kartbild, och övriga slutsatser från PARK LEK, har sedan legat till grund för den stadsutvecklingsstrategi illustrerad i bilagorna 1-3 som beskrivs närmre nedan.

Områdeskarta efter PARK LEK

I mars 2016 godkände kommunstyrelsen Handlingsplan för utvecklingen av Hallonbergen och Ör där stadsledningskontoret förtydligade hur stadsutvecklingsprojektet rent generellt avses genomföras men med tonvikt på aktiviteter att genomföra under år 2016.

Övergripande principer för Hallonbergen och Ör

Sundbybergs stad har ett flertal övergripande styrdokument och politiska beslut som är förvaltningsövergripande. Det gäller exempelvis vision 2030, grönplanen och översiktsplanen. Tillsammans med direktiven om utredningarna om Norra Råstabäcken och PARK LEK ligger dessa till grund för projektgruppens arbete. När Hallonbergen och Ör utvecklas ska Sundbybergs stad arbeta för att de nya bostäderna inte blir egna enklaver. Genom att satsa på de offentliga rummen i stadsdelarna och stärka den ekologiska och sociala hållbarheten långsiktigt, skapas synergieffekter för samhällsekonomin. I samtalen kring utvecklingen ska fler människor med bredare representativitet involveras. För att klara tillväxten behöver markanvändningen vara mångfunktionell, så att nya bostäder och offentliga rum kan kombineras med ökad biologisk mångfald och en effektiv dagvattenhantering. Arbetet med stadsutvecklingsprojektet Hallonbergen och Ör bedrivs utifrån tre prioriterade fokusområden: dialog och delaktighet, stadsutvecklingsstrategi samt långsiktig social hållbarhet.

Dialog och delaktighet

I Hallonbergen och Ör har dialog och delaktighet en stor plats i stadens arbete. Det sker på tre plan: genom att kommunicera det egna arbetet utåt, genom att ha utökade och tidiga dialoger i samtliga detaljplaner, samt genom att samordna och stötta andra förvaltningar och koncernen Stadshus AB i att sprida information om vad som pågår i området.

För att främja möjligheterna för medborgardelaktighet kopplade till stadsutveckling arbetar projektorganisationen med varierade mötesformer av uppsökande karaktär. Det innebär att möten anpassas efter innehåll och hålls på platser som främjar deltagandet till samråds- och dialogmöten. Genom tematiska områdesmöten där projektgruppen träffar olika fokusgrupper fortsätter parkleksandan att leva vidare i utvecklingsarbetet. Under dessa finns möjlighet att informera såväl som samla in

information och nödvändig input från boende som främjar och förankrar utvecklingsarbetet i sin helhet.

Stadsutvecklingsstrategi

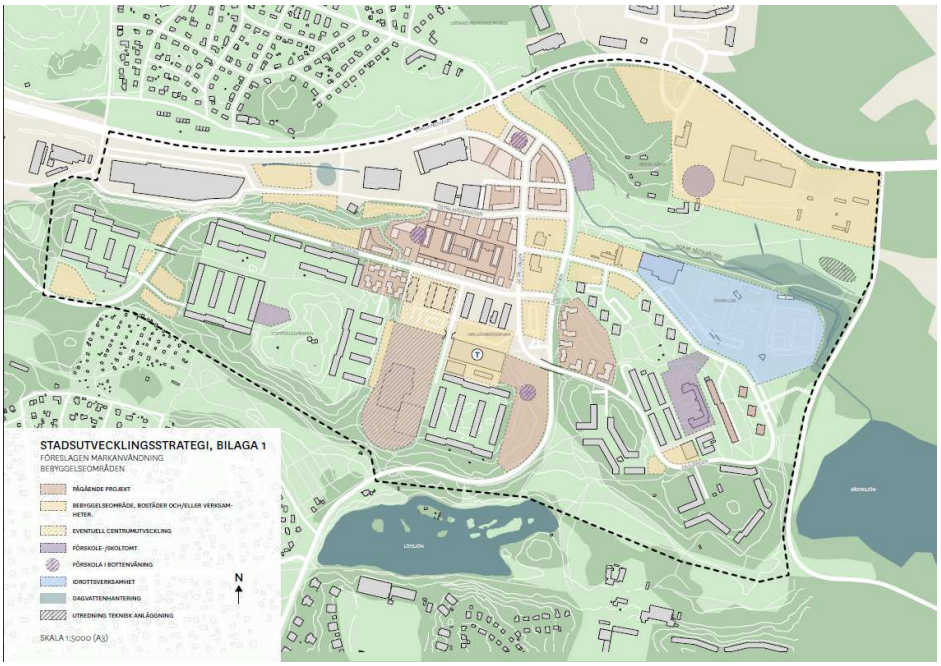
Idag pågår detaljplaner och projekt i Hallonbergen och Ör som möjliggör omkring 2 500 nya lägenheter och fler detaljplaner kommer startas upp löpande. Därutöver har Fastighets AB Förvaltaren planer på att utveckla det befintliga bostadsbeståndet inom ramen för gällande detaljplaner. Sammantaget innebär detta att invånarantalet i Hallonbergen och Ör kommer att stiga från dagens omkring 7 000 till cirka 17 000 inom tio till femton år. Utvecklingen ställer stora krav på stadens resurser, samordning och planering. En stor del av exploateringarna sker på redan hårdgjorda ytor, men det påverkar ändå möjligheten att omhänderta stora vattenmängder och kan även till viss del förändra ekosystemtjänsterna i stadsdelarna. I planeringen har vi möjlighet att kompensera och till och med förbättra situationen för den ekologiska hållbarheten.

Projektgruppen för utvecklingen av Hallonbergen och Ör använder en stadsutvecklingsstrategi för att samordna och planera den fysiska utvecklingen. Stadsutvecklingsstrategin är en sammanställd avvägning av den fördjupade översiktsplanen, planprogrammet och PARK LEK och redovisas under fem rubriker: markanvändning, mobilitet, offentliga rum, service och näringsliv och ekologisk hållbarhet. För de tre första finns tre kompletterande kartor som visar på den önskade utvecklingen. Genom att samla information i dessa kartbilder skapas en bättre översyn av projektet. Strategin utvecklas och kompletteras löpande under arbetets gång.

Markanvändning

I kartan för markanvändning redovisas de markområden som avses tas i anspråk för bebyggelse under de närmaste åren. Med bebyggelse avses olika typer av bostäder, arbetsplatser, lokaler, vårdboenden, förskolor och skolor o.s.v. Områden markerade med en gul ruta kan således komma att inrymma olika typer av bebyggelse och ändamål utifrån platsens specifika förutsättningar och områdets behov i stort. Mark speciellt avsatt för skolor och förskolor har särskilt markerats på kartan tillsammans med ytterligare förskolor i bottenvåningar som är kända i pågående detaljplaner.

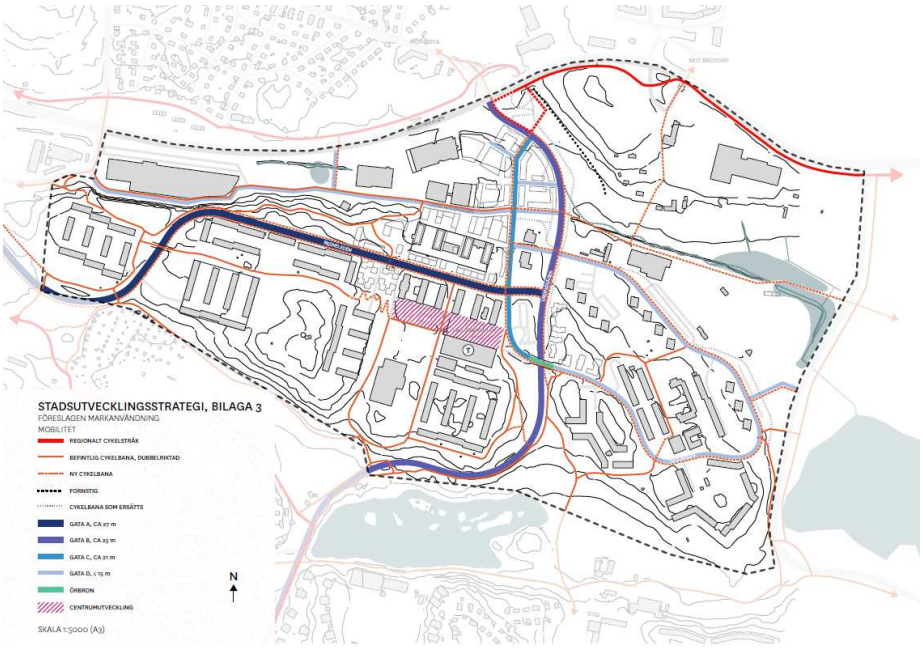
Markanvändningskartan visar också vilka områden som inte avses tas i anspråk för bebyggelse i det här skedet. Det handlar om befintliga och kommande parker, idrottsområdet på Örvallen, kraftledningsstråket genom Hallonbergen, spontanidrottsytor med flera platser. Placeringen av bebyggelseområdena kommer sig av en avvägning mellan tidigare FÖP- och programarbete tillsammans med input från PARK LEK



Stadsutvecklingsstrategi framtida markanvändning. För större bild se bilaga 1

Bebyggelse och gestaltning
Projektet arbetar utifrån att tillskapa en mer urban stadsutveckling i centrala Hallonbergen, och norrut mot Enköpingsvägen, med en mer organisk struktur i de befintliga bebyggelsemiljöerna. Kompletterande bebyggelse ska ta hänsyn till de kvalitativa värdena i den befintliga miljön. Stadsutvecklingsprojektet utgår från tre stadstypologier som i sin tur utgår från PARK LEK:s devis att *"Utveckla Hallonbergen på Hallonbergens vis och Ör på Örs vis"*. De tre stadstypologierna är Hallonbergen, Ör och norra Hallonbergen (från Hallonbergens centrum mot Enköpingsvägen). För att gestalta god arkitektur i den befintliga miljön behövs lösningar som både respekterar och berikar områdena. Den nya bebyggelsen ska möta den befintliga med en tydlig vision om vad den tillför. Den nya bebyggelsen ska även samverka med den befintliga till en varierad utformning. Bebyggelsen ska också bidra till att skapa trygga miljöer med aktiva bottenvåningar där extra fokus på kommersiella inslag ska ges vid större stråk.

Mobilitet
Framkomligheten för gång- cykel- och biltrafikanter är en viktig fråga att lyfta upp i stadsutvecklingen. För att få en helhet i gatunätet för främst gång- och cykeltrafikanter har projektgruppen tagit fram en mobilitetskarta till stöd för delprojekten inom stadsdelarna (se bilaga 3).

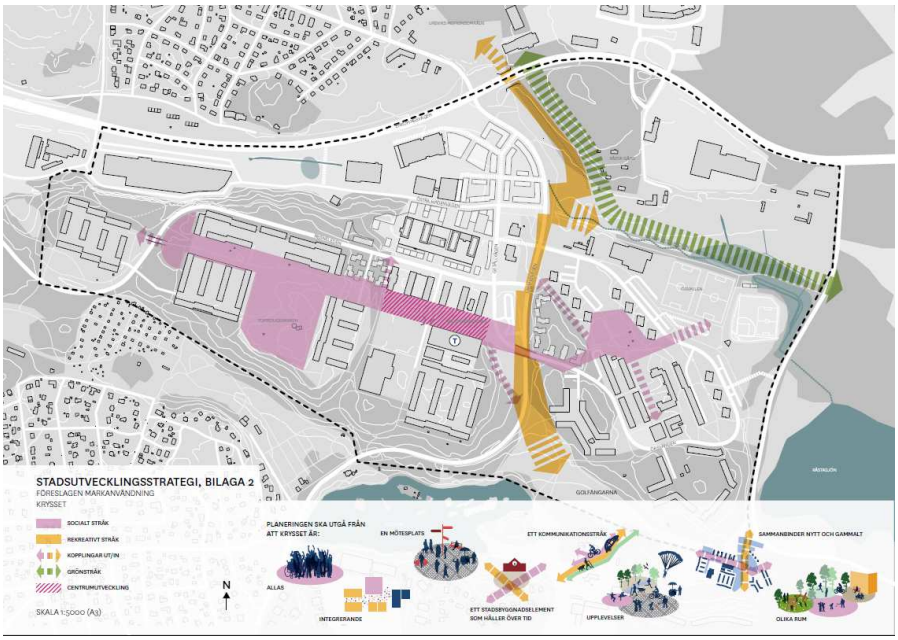


Stadsutvecklingsstrategi mobilitet. För större bild se bilaga 2

Mobilitetskartan visar hur det övergripande gång- och cykel- samt gatunätet sitter samman och hur det bör vidareutvecklas där ett stort fokus ligger på att skapa och stärka kopplingar inom Hallonbergen och Ör samt till omkringliggande områden mot Ursvik, Sundbyberg och Solna. Den visar också sektionsbredder för olika funktioner och för en upprustning av befintliga gatumiljöer i samband med exploatering där ny- och ombyggnation ska bidra till en god tillgänglighet och trafiksäkra lösningar för oskyddade trafikanter. Utöver detta arbetar staden med att ta fram en mobilitetsplan som ska gälla för hela kommunen som kommer ligga till grund för framtida ställningstaganden och utformningar av allmänna platser.

Offentliga rum

De offentliga rummen ska formas på ett sätt som är jämställt, tillgängligt, inkluderande och främjar möten mellan alla Sundbybergare. Särskilt fokus kommer att läggas på kraftledningsstråket som ingår i det av PARK LEK utpekade ”krysset”. Krysset består av två stråk, ett i öst-västlig riktning längs kraftledningsstråket över Örbron till Malins park, och ett i nord-sydligt riktning längs Ursviksvägen och Gesällvägen. Det öst-västliga stråket ska utvecklas till ett stråk med funktioner och aktiviteter, främst lokaliserade till kraftledningsstråket och Toppstugeparken, i syfte att skapa en stadsdelspark och en för området central pulsåder för utevistelse som tilltalar alla grupper. Det nord-sydliga stråket utgörs av Ursviksvägen där gatusektionen ska utformas med fokus på att föra in växtlighet i gaturummet i form av främst trädplanteringar, detta i syfte att ge en visuell koppling mellan Lötsjön i söder, upp genom Hallonbergen och Ör, fram till Ursviks rekreationsområde i norr.



Stadsutvecklingsstrategi, krysset. För större bild se bilaga 3

Även grönstråket som i Sundbybergs stads grönplan är utpekat som en koppling mellan Råstasjön och Igelbäckens naturreservat, via Ursvik, är utpekat i bilaga 3 och ska innehålla bl.a. dagvattenhantering och rekreativa värden där grönstråkets övriga funktion ska utredas närmare.

Service och näringsliv

Förskola och grundskola

Den kommande befolkningstillväxten i Hallonbergen och Ör gör att staden behöver ha en markberedskap för förskolor och skolor. I stadsutvecklingsstrategin föreslås strategiska platser reserveras för dessa ändamål. Behovet av förskoleplatser inom Hallonbergen och Ör ska beräknas inom områdena medan grundskolebehovet beräknas för staden som helhet och alla stadens skolor. Nya förskolor planeras inom de områden som i kartan är utpekade för förskolor, men ytterligare förskolor kommer krävas inom andra bebyggelseområden, lämpligen i bottenvåningen på flerbostadshusbebyggelse, där några förskolor i pågående detaljplaner är markerade. Örskolan är en av de skolor som kommunen tittar på för att eventuellt utveckla. Under PARK LEK utpekades utbyggnaden av Örskolan vara av särskild stor vikt för utvecklingen av Hallonbergen och Ör, för att än bättre knyta an de två stadsdelarna till varandra och skapa långsiktig social hållbarhet där områdena inte delas upp. Även att fortsatt kunna erbjuda boende i Hallonbergen och Ör en skola inom gångavstånd är något som skulle bidra till en positiv utveckling för områdena. Utöver Örskolan finns Kulturama i centrala Hallonbergen som ligger inom en av de fastigheter som är föremål för fastighetsöversynen och den försäljning och centrumutveckling som där planeras. Krav är dock ställt på att det inom försäljningsområdet ska finnas minst det antal skolplatser som dagens skola innehar.

Näringsliv

För att bygga en stad som är blandad och har liv både dagtid och kvällstid behövs både bostäder och arbetsplatser. Det finns många arbetsplatser i Hallonbergen och Ör idag, men samtidigt pågår en omvandling av kontorsfastigheter till bostäder.

Planering för att möjliggöra nya kontorsetableringar pågår främst inom detaljplanen för Fröfjärden. Stadsutvecklingsprojektet lät under 2016 ta fram en utredning i syfte att ta fram en arbetsplatsstrategi för att möjliggöra fler arbetsplatser inom Hallonbergen och Ör. Utredningen visade dock på att ett större kluster av kontorsetableringar kan vara svåra att locka till området i konkurrens med andra områden. Fortsatta planeringen för HÖr utgår därför från att tillskapa lokaler för den service och kommers som genereras av de boende i området, både dagens och kommande, kompletterat med vissa större kontorsetableringar där så anses lämpligt och intresse från marknaden finns.

Ekologisk hållbarhet
Klimatförändringarna ställer hårda krav på staden som planansvarig myndighet. I detaljplanerna finns en möjlighet att ställa krav, kompensera och förbättra ekosystemtjänster, dagvattenhantering och annat som påverkas av den växande staden. Hallonbergen och Ör ligger på två kullar, omgivna av lägre mark. En del av den låga marken som tidigare varit obebyggd, kommer inom kort tas i anspråk för byggnation. Det innebär att de vattenmagasin som tidigare kunnat ta hand om stora nederbördsmängder behöver ersättas med nya. En ytterligare aspekt av den ekologiska hållbarheten som behöver lyftas är ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Under 2015 togs en naturvärdesinventering för Hallonbergen och Ör fram som underlag för detaljplaneringen (se bilaga 4). Den kommer att ligga till grund för hur frågorna hanteras i stadsutvecklingen.

Långsiktig social hållbarhet
Projektgruppen ska arbeta med den sociala hållbarheten på flera sätt. En socialt hållbar stadsutveckling i Hallonbergen och Ör ska kännetecknas av att den fysiska miljön tar hänsyn till olika gruppers behov, att förutsättningar för människors möten förbättras och att jämställdhet mellan kvinnor och män främjas. Långsiktiga planeringsperspektiv måste kombineras med snabba synliga åtgärder.

Den strategiska planeringen för långsiktig social hållbarhet i området bedrivs genom en områdesgrupp, där samverkan mellan förvaltningar och inom koncernen är grunden för arbetet. Syftet med gruppen är att skapa ett nätverk för en stark gemenskap och bedriva förebyggande arbete för att stärka den sociala hållbarheten. Det operativa arbetet för att minska den sociala oron och utveckla en kanal mellan staden och områdets ungdomar sker genom ungdomsambassadörer som jobbar både förebyggande och uppsökande.

I detaljplanerna ska byggherrarna ta fram en handlingsplan för social hållbarhet, som visar hur de tar socialt ansvar. Tillika är det viktigt att de tillkommande projekten inte skapar nya enklaver som bidrar till boendesegregation, utan samspelar med den befintliga bebyggelsen och berikar den. I handlingsplanen ska byggherren därför beskriva vad de kan göra för att bidra till utveckling av lokalsamhället.

Det utökade dialogarbetet är en grundsten i hur stadsutvecklingen i Hallonbergen-Ör hanteras och formas. Där ingår ett tydligt medborgarfokus som tar hänsyn till tidigare genomförda dialoger.

Organisation, arbetssätt och avrapportering

Projektorganisationen för utvecklingen av Hallonbergen och Ör leds av en projektansvarig och en delprojektledare som är placerade på stadsledningskontoret, exploateringsenheten. Ansvarig chef är enhetschefen som även är ordförande i den styrgrupp bestående av chefer från olika berörda enheter och avdelningar som finns utsedd till projektet. Ansvarig nämnd är kommunstyrelsen genom exploaterings- och hållbarhetsutskottet.

Projektansvarig och delprojektledaren utgör tillsammans med kompetenser från plan, exploatering, projektenheten och trafik- och miljöenheten en projektgrupp för stadsutvecklingsprojektet. Projektgruppen ansvarar för det strategiska utvecklingsarbetet i samarbete med berörda förvaltningar och enheter, men arbetar även operativt i projektform. Projektgruppen samordnar andra förvaltningar och bolag i deras arbete i stadsdelarna. Projektgruppen samordnar även byggherrar och fastighetsägare med intressen i stadsdelarna och samarbetar med näringslivet för att få en bred förankring av utvecklingsarbetet. Arbetet bedrivs i nära dialog med de boende i stadsdelarna. Avrapportering görs halvårsvis till kommunstyrelsens exploaterings- och hållbarhetsutskott. I början av varje år görs en uppföljning av föregående års handlingsplan och en ny handlingsplan för kommande år godkänns.

Handlingsplan för 2017

Handlingsplanen beskriver hur arbetet ska bedrivas under 2017 och sätter ramarna för projektgruppens arbete. Beskrivningen sker nedan utifrån de tre fokusområdena med de prioriterade aktiviteter under respektive fokusområde som ska genomföras och arbetas med under 2017 utöver det löpande arbetet utifrån de övergripande principerna redovisade ovan.

Dialog och delaktighet

Prioriterade aktiviteter:

- Samtliga detaljplaneprocesser i Hallonbergen och Ör sker med utökade dialogförfaranden.
- Dialog kring det offentliga rummet i övre kraftledningsstråket och Toppstugeparken som en del i framtagandet av ett övergripande gestaltningsprogram.
- Ta fram en 3D-modell över Hallonbergen och Ör

Samtliga detaljplaneprocesser i Hallonbergen och Ör sker med utökade dialogförfaranden, under våren 2017 genomförs en tidig dialog kopplat till detaljplanen för Terränglöparen.

Under 2017 utarbetas ett utvecklingsprogram för de offentliga rummen i Hallonbergen, i första hand gäller det övre kraftledningsstråket och Toppstugeparken. Syftet är att sätta ramarna för vilka funktioner som skall rymmas inom det sociala stråket och etablera Toppstugeparken som en stadsdelspark.

Utvecklingen av Hallonbergen-Ör illustreras sedan tidigare i en större fysisk modell, stadsutvecklingsstrategin samt en visionsbild. Som ett pedagogiskt verktyg för dialogarbetet kommer projektet under 2017 utveckla en 3D-modell. Modellen kan

användas under temamöten, samråd, samt publiceras på hemsidan för att illustrera hur stadsutvecklingsprojektet växer fram över tid och rum.

Stadsutvecklingsstrategi

Prioriterade aktiviteter

- Planeringen i Hallonbergen och Ör bedrivs enligt stadsutvecklingsstrategin och tillhörande kartunderlag
- Framtagande av övergripande utvecklingsprogram för de sociala parkområdena övre kraftledningsstråket och Toppstugeparken
- Dialog mellan staden och Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren för markövertagande i Hallonbergen och Ör
- Samordna och medverka i utvecklingen av Råsta och framtagandet av en övergripande dagvattenutredning.
- Utreda behovet av service och handel inom stadsdelarna
- Samordna och medverka i centrumutvecklingen av Hallonbergens centrum och Örs centrum
- Sammanställa ett Hållbarhetsprogram för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet
- Sammanställa den övergripande visionsbild som finns för stadsutvecklingsprojektet
- Ta fram en markförsäljningsstrategi för stadens markinnehav

Planeringen i stadsdelarna ska fortsatt bedrivas i enlighet med stadsutvecklingsstrategin och de övergripande principerna som där beskrivas inklusive de tre tillhörande kartorna. Arbetet med pågående detaljplaner fortsätter tillsammans med framtagande av förstudier och systemhandlingar för utbyggnaden av allmän plats.

För övre kraftledningsstråket, väster om Hallonporten södra och Hallonbergsplan, och Toppstugeparken ska ett övergripande utvecklingsprogram tas fram, i samverkan med berörd fastighetsägare, Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren, under 2017 i syfte att ge underlag för framtagande av framtida gestaltningsförslag i enlighet med de övergripande principerna för de offentliga rummen och ”krysset”.

En fortsatt dialog mellan staden och Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren ska ske gällande markövertagande för de markområden som lämpligen ska övergå till staden så som allmän platsmark. Arbetet ska utgå från att ett större markövertagande, utöver det som sker i pågående detaljplaner för bostadsbebyggelsen, kan ske 2019.

Projektet ska samordna och medverka i de olika utvecklingsplaner som finns gällande Örvallen och Råsta i syfte att se helheten och säkerställa den gröna kopplingen ner mot Råstasjön som är utpekad i stadsutvecklingsstrategin och kommunens översiktsplan.

En analys av Råstas funktion och möjligheter som rekreativt stråk ska tas fram och ligga till grund för utvecklingsplanerna inom och omkring Råsta. Under året ska en övergripande dagvattenutredning tas fram av Sundbyberg Avfall och Vatten AB i vilken projektet ska medverka.

Efter beslut om försäljning av centrumområdena givits ska behovet av offentlig service och handel utredas inom stadsdelarna i syfte att säkerställa att tillräckliga ytor lokaler finns för de behov som tillkommande bostadsbebyggelse medför. Projektet ska samordna och medverka i utvecklingen av centrumområdena.
Ett hållbarhetsprogram ska tas fram under året för att samla det som redan finns skrivet gällande social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet i syfte att samla allt i ett överskådligt dokument som kan användas så väl internt som mot kommande byggherrar.

En samlande övergripande vision för stadsutvecklingsprojektet ska tas fram genom att sammanställa det som redan finns framtaget i tidigare underlag och beslut gällande program, PARK LEK, handlingsplaner m.m.
En övergripande markförsäljningsstrategi ska tas fram för att visa på hur staden avser markanvisa och sälja den kommunägda mark som avses för bebyggelseutveckling.

Långsiktig social hållbarhet

Prioriterade aktiviteter:

- Långsiktig planering kompletteras med kortsiktiga synliga insatser, utveckla temporära installationer för att tillskapa nya mötesplatser i området.
- Ett långsiktigt arbete för den sociala hållbarheten ska bedrivas genom en områdesgrupp
- I detaljplanerna ska byggherrarna ta fram en handlingsplan för social hållbarhet, som visar hur de tar socialt ansvar.
- Partsgemensam samverkansgrupp för marknadsföring och insatser för social hållbarhet.

Projektgruppen ska under 2017 jobba med den sociala hållbarheten på flera sätt. På kort sikt innebär det att genomföra insatser i det offentliga miljöerna i Hallonbergen kopplat till utvecklingsprogrammet. Projektet ska genom medskapande aktiviteter främja möjligheten för boende att vara med och utveckla de offentliga miljöerna i sitt närområde.

På lång sikt innebär arbetet att jobba relationsbyggande och utveckla samarbetet mellan förvaltningar och inom koncernen vilket sker genom en områdesgrupp. Under 2017 skall därför områdesgruppen fortsätta utvecklas som ett nätverk med stark gemenskap som tillsammans bedriver förebyggande arbete för att stärka den sociala hållbarheten i området.

För de aktörer som ska etablera projekt inom Hallonbergen och Ör finns ett krav om att en handlingsplan för social hållbarhet tas fram under detaljplaneprocessen. Under 2017 kommer byggherrarna introduceras för ett framtaget förhållningssätt i arbetet med att forma handlingsplanerna. Arbetet kommer inledas i varje enskilt projekt där byggherren ska beskriva vad de kan göra för att bidra till utveckling av lokalsamhället.

För att främja utvecklingsarbetet och ytterligare samverkan mellan aktörer och staden ska projektgruppen verka för att under 2017 forma en partsgemensam marknads- och social hållbarhetsgrupp tillsammans med byggherrarna för att marknadsföra stadsdelarna och projekten samt för att ta ett gemensamt ansvar för utvecklingen av den sociala hållbarheten i området.

Ekonomi

Stadsutvecklingsprojektet Hallonbergen och Ör har en ekonomisk modell som bygger på ett övergripande ekonomiskt investeringsprojekt med ett flertal infraprojekt under sig indelade i de faktiska allmänna platser som ska byggas om eller ut. Det övergripande investeringsprojektet finns avsatt i kommunstyrelsens budget för stadsledningskontoret och täcker lönekostnader för projektansvarig och delprojektledare, konsulter, utredningar och övriga kostnader, så som dialogaktiviteter., som behövs för den övergripande utvecklingen. Infraprojekten ligger under projektkontorets budget och täcker kostnaderna för förstudier, system- och bygghandlingar, byggherrekostnader och entreprenadkostnader. Infraprojekten avses avslutas i takt med att de allmänna platserna byggs och färdigställs. De kostnader som ligger i det övergripande investeringsprojektet kommer allt eftersom bokas om till infraprojekten utifrån en fördelning som motsvarar varje infraprojekts del av de totala kostnaderna.

En övergripande exploateringskalkyl som visar kostnaderna för om- och nybyggnad av gator, vatten och avlopp samt ledningsomläggningar har tagits fram under 2016 och ligger till grund för en långsiktig och övergripande kalkyl för hela stadsutvecklingsprojektet. Kalkylen kommer kompletteras med kostnadsuppskattningar för de parker som planeras anläggas eller rustas upp inom Hallonbergen-Ör, däribland Malins park och kraftledningsstråket och Toppstugeparken. Utbyggnaden av allmän plats kommer bekostas av privata exploatörer och Fastighetsaktiebolaget Förvaltaren via exploateringsavtal, staden som markägare genom del av köpeskilling och rena investeringsmedel från staden för de delar som är av större allmänintresse, t.ex. gällande delar av ombyggnad av Ursviksvägen och Rissneleden. Utbyggnaden av vatten och avlopp kommer täckas av anslutningsavgifter enligt gällande taxa.