

Datum  
20200601

Handläggare  
Jan Petersén

Direkttelefon  
0380-51 82 13

E-postadress  
[jan.petersen@nassjo.se](mailto:jan.petersen@nassjo.se)



**NÄSSJÖ  
KOMMUN**

## Projektdirektiv för ”kv. Ärlan”

### Ändringshistorik

Version	Ansvarig	Ändring
1.0	Ex	Skapat/reviderat/godkänt/beslutat

### Innehåll

1.	Bakgrund .....	3
2.	Syfte och mål.....	3
2.1	Projektets syfte.....	3
2.2	Projektmål.....	3
2.2.1	Budget och resursbehov.....	3
2.2.2	Tidplan.....	3
2.2.3	Detaljplan .....	4
3.	Beskrivning av projektet.....	4
3.1	Projektets arbetsätt .....	4
3.2	Omfattning och avgränsning av projektet .....	4
3.3	Avvikelsehantering .....	4
3.4	Beroenden till andra projekt .....	4
3.5	Intressenter och samverkan .....	5
3.6	Projektorganisation.....	5
3.6.1	Beskrivning av roller och ansvar .....	5
4.	Projektplan .....	6

4.1	Start av projektet.....	7
4.2	Aktivitets- och tidsplan med beslutspunkter.....	7
4.3	Avslut av projektet .....	7
5.	Kommunikationsplan.....	7

## **1. Bakgrund**

Behovet av bostäder i Nässjö framgår av ”Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering”. Strategin revideras med jämna mellanrum och kommer över tid att visa behovet av bostäder. Den fördjupade översiktsplanen för Nässjö beskriver ett antal specificerade områden liksom ospecificerat ”lucktomter” som lämpliga ytor för nyproduktion av lägenheter. Ett av dessa specificerade områden är kvarteret Ärlan i Nässjö där ett utvecklingsprogram togs fram 2018. Utvecklingsprogrammet beskriver förutsättningar, förslag och fortsatt process för kvarteret och kommer att vara vägledande för projektet. Projektdirektivet omfattar enbart kvarteret Ärlan.

## **2. Syfte och mål**

### **2.1 Projektets syfte**

Syftet är att verkställa att lägenheter och lokaler blir byggda inom kvarteret Ärlan och på så vis möjliggöra flyttkedjor så att ändamålsenliga bostäder för olika målgrupper kan bli tillgängliga utefter behov och rådande marknadsläge. Kommunen ska skapa förutsättningar för att produktionen av nya byggnader och dess livscykelpåverkan ska vara så klimatneutral som möjligt, liksom att främja biologisk mångfald och social hållbarhet vid utformningen av kvarteret.

### **2.2 Projektmål**

Det övergripande målet är att bygga en hållbar och levande stad genom att tillskapa lägenheter och lokaler med hänsyn till behov, ekonomi och i enighet med utvecklingsprogrammet. Målet är att kunna erbjuda paketerade lösningar för mark till de byggherrar som är intresserade av att bidra till utvecklingen av kvarteret, vilket även kan innebära försäljning av marken i sin helhet.

#### **2.2.1 Budget och resursbehov**

För projektet gäller följande vägledande principer för budgetering. Hänsyn ska tas till de inom kvarteret befintliga verksamheternas behov. Dialog ska hållas med ansvariga för verksamheterna så att tid- och budgetplanering samordnas. Förslag till budget för projekttiden ska utarbetas under första halvåret 2020. Personalresurser för att genomföra projektet ska rymmas och finansieras inom de befintliga tjänster som finns i kommunen och i kommunala bolag. Tekniska servicenämnden budgeterar för projektet i ordinarie exploateringsbudget och för respektive år inom nästa och kommande planeringsperiod.

#### **2.2.2 Tidplan**

Den totala projekttiden sträcker sig från 2020 till 2025. Projektet kan delas upp i olika delprojekt, varje delprojekt kommer att få en egen tidplan som upprättas när delprojekten bildas. Tider för individuella projekt ska planeras

så att byggherrar ges goda möjligheter att realisera, avyttra eller hyra ut de lägenheter som byggs. Tidplaner ska anpassas till marknadsläge och efterfrågan.

### **2.2.3 Detaljplan**

Enligt utvecklingsprogrammet ska en ny detaljplan tas fram för kvarteret. Detaljplaneprocessen ska pågå parallellt med projektet och anpassas till projektets tider och förutsättningar. Beslut att ta fram en detaljplan är fattat av samhällsplaneringsnämnden och arbetet med framtagandet av denna utförs av samhällsplaneringskontoret.

## **3. Beskrivning av projektet**

### **3.1 Projektets arbetssätt**

Projektet drivs av utsedd projektledare. Projektledaren kallar projektgruppen till erforderliga möten eller adjungerar projektdeltagare vid behov.

Projektgruppen stödjer projektledaren och genomför gemensamt projektets arbetsuppgifter.

Alla kommunala förvaltningar och kommunala bolag ska stödja projektgruppen genom projektledaren och delta i samverkan när behov påkallas.

Projektgruppen, genom projektledaren, föreslår beslutspunkter och kallar till styrgruppsmöten.

### **3.2 Omfattning och avgränsning av projektet**

Projektet kan delas upp i ett antal delprojekt som beslutas av styrgruppen. Varje delprojekt kommer att ha en fysisk avgränsning av en tänkt framtida fastighet. Den fysiska avgränsningen är nuvarande kv. Ärlan 6 med undantag av den delen som ska behållas av kommunen där skolhuset, hus 1 finns. Eftersom utvecklingsprogrammet beskriver principer för kvarterets framtida disposition finns beröringspunkter och ekonomiska åtaganden beträffande ny allmänplatsmark och skolhuset, hus 1, som behöver hanteras inom projektet.

### **3.3 Avvikelsehantering**

Projektgruppen hanterar avvikelser i samråd med styrgruppen.

### **3.4 Beroenden till andra projekt**

Projektet har flera beroenden till andra pågående projekt, program, planer, policys och visioner. Dessa kan ändras och nya kan beslutas under projektiden. Intressekonflikter ska i största utsträckning spåras och lösas liksom att projektet ska delta i övriga pågående och kommande kommunala arbeten så projektets syfte och mål kan implementeras. Ansvariga är projektledaren och projektgruppen.

Aktuella projekt, program, planer, policys och visioner är bl.a.

- FÖP Nässjö stad
- Pågående arbete med parkeringspolicy, klar 2020
- Strategi för boendeplanering, revideringsarbete pågår 2020
- ”Nässjö stadskärna Vision 3.0”
- Agenda 2030
- Bra bostäder för äldre - En boendestrategi för äldre 2019-2029
- Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal

### 3.5 Intressenter och samverkan

Den viktigaste intressenten är medborgaren och hyresgästen, projektet ska i alla lägen bevaka och följa behov och samhällsutveckling. Ytterligare samverkan, utöver utvecklingsprogrammet, med denna grupp kommer inte att ske inom projektet. Under detaljplaneprocessen kommer samråd att ske. Intern samverkan ska vara ömsesidig så att övriga kommunala förvaltningar och bolag samverkar med projektet. Inom projektets syfte, mål, omfattning och avgränsning är det projektets styrgrupp som ska fatta beslut, och det är projektets projektledare och arbetsgrupp som ska ansvara för att bereda dessa ärenden.

Intressenter är främst,

- Kommunala förvaltningar
- Kommunala bolag främst Linden och NAV
- NNAB
- Kommande byggherrar

### 3.6 Projektorganisation

Alla projektdeltagare budgeterar för sin egen tid inom sin normala verksamhet. Projektet har ingen budget för personalkostnader för projektdeltagare.

#### 3.6.1 Beskrivning av roller och ansvar

##### Styrgrupp

Kommunalsråd KSO	Anna-Carin Magnusson
Kommunalsråd	Laila Norss
Kommunalsråd	Anna Gerebo
Kommunalsråd	Anders Karlsson
TSN ordf.	Erik Wågman
TSN ledamot	Mikael Wallin
TSN ledamot	Helmuth Zechel
SPN ordf.	Håkan Gustafsson
SPN ledamot	HC Hellman
SPN ledamot	Conny Dahnsson
Kommundirektör	Karl G Bartoll
TSF förvaltningschef	Kenneth Johansson

SPK förvaltningschef	Stefan Nilsson
KLK utvecklingschef	Stina Granberg Lindor
TSF samhällsbyggnadschef	Joel Spångby
SPK planarkitekt	Erik Almquist

### **Styrgruppens ansvar**

Styrgruppen är projektbeställare.  
 Styrgruppen ska besluta om projektdirektivet.  
 Styrgruppen följer upp projektgruppens arbete, beslutar och ger direktiv för fortsatt arbete.  
 Styrgruppen ska ange ramar och befogenheter till projektledaren om inte gällande reglementen eller delegationsordningar kan följas. Styrgruppen kan utse projektledaren till ombud om behov uppstår.

### **Projektledare**

TSF mark- och exploateringsingenjör      Albina Petrosyan

### **Projektledarens ansvar**

Projektledaren är ordförande i projektgruppen och driver projektet framåt. Projektledaren har befogenhet att inleda förhandlingar med presumtiva byggherrar och diskutera direktanvisning av mark samt företräda kommunen i frågor som är förenliga med syfte och mål med projektet. Projektledaren ska bereda ärenden och föredra dem för styrgruppen samt beredning av ärenden till respektive nämnd där beslut ska fattas.

### **Projektgrupp**

SPK planarkitekt	Jennie Lindh
KLK utvecklingsstrateg	Dennis Lundquist
Nedanstående adjungeras vid behov,	
TSF fastighetsförvaltare	Anna Nordlander
EKA controller	Lena Backe Controller
NAV elingenjör	Lennart Karlsson
NAV VA-ingenjör	Jonas Möller VA-ingenjör

### **Gruppmedlemmars ansvar**

Deltagare i projektgruppen ska delta i arbetet med att uppfylla projektets syfte och mål. Deltagare ska bistå projektledaren med sin kompetens och tid och utföra de arbetsuppgifter som beslutas.

## **4. Projektplan**

Projektet ska bedrivas så att respektive nämnd tar beslut enligt gällande reglementen. Gällande delegationsordningar ska användas i möjligaste mån. Styrgruppen ska bereda ärenden innan beslut ska tas i nämnd.

#### **4.1 Start av projektet**

Projektet påbörjas när projektdirektivet är beslutat av styrgruppen.

#### **4.2 Aktivitets- och tidsplan med beslutspunkter**

Planer med beslutspunkter kommer kontinuerligt att tas fram och beslutas i styrgruppen. Stor vikt ska ägnas budgetarbete i tidiga skeden av projekt för att få beslutspunkter före arbete med detaljplaner och före att arbete ska utföras av byggherrar.

- Tidplan ska upprättas under första halvåret 2020.

#### **4.3 Avslut av projektet**

Projektet ska som längst pågå till och med 2025.

### **5. Kommunikationsplan**

Extern och intern kommunikation ska gå via projektledaren om inte annat beslutas av styrgruppen.

Protokoll och arbetsdokument ska finnas tillgängliga för styr- och arbetsgruppen.