

Handläggare
Milena Benselfelt
08-508 876 97**Till**
Exploateringsnämnden
2023-05-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Alvik 1:1 i Alvik till Gunnar Nordfeldt's AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Alvik 1:1 till Gunnar Nordfeldt's AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
T.f. AvdelningschefJesper Skiöld
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 97
Växel 08-508 276 00
milena.benselfelt@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Gunnar Nordfeldt's AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 53 hyreslägenheter på fastigheten Alvik 1:1. Fastigheten är idag planlagd för park. Bolagets förslag anpassar sig bra till platsen och närliggande grönområde. Markanvisning föreslås ske genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 5,8 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 1,5 miljoner kronor.

Projektet ligger strax norr om Akkadepån som markanvisades för bostäder under 2021.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ägarna till fastigheterna Tegelsjö 5, 6, 7, 9 och Ulvsunda 1:27 har erhållit positivt planbesked hos stadsbyggnadskontoret. Detaljplanen för det markanvisade området avses även innefatta dessa fastigheter. Kontoret avser teckna föravtal till exploateringsavtal med berörda fastighetsägare, vilket med hänvisning till förväntade utgifter kan ske på delegation.

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i ett område med närhet till kollektivtrafik och innerstaden i enlighet med stadens mål samt att projektet är väl anpassat till platsens förutsättningar.

Bakgrund till markanvisningen

Gunnar Nordfeldt's AB, nedan kallat Bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ca 53 hyreslägenheter på fastigheten Alvik 1:1. Fastigheten är idag planlagd för park.

Bolaget, Gunnar Nordfeldt's AB är moderbolaget till Nordfeldt Development AB. Nordfeldt Development förvaltar bostäder i sitt bestånd i Malmö, Göteborg och Stockholm. Byggaktören har

valts eftersom deras förslag tog hänsyn till platsens förutsättningar och intilliggande byggnader samt förhöll sig väl till grönytan i anslutning till området. Bolaget har också tidigare uppvisat god förmåga att realisera väl anpassade projekt i områden med liknande förutsättningar.

Kontoret bedömer att det är lämpligt att markanvisa marken för hyresrättslägenheter. Marken föreslås anvisas genom direktanvisning.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Bolaget har sedan 2017 fått två markanvisningar om totalt 139 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för Park eller planterad allmän plats. Området Traneberg/Alvik karakteriseras av 1950-talets smalhus med sparad natur och genomgående grönska och Alviksskolans fina byggnader.

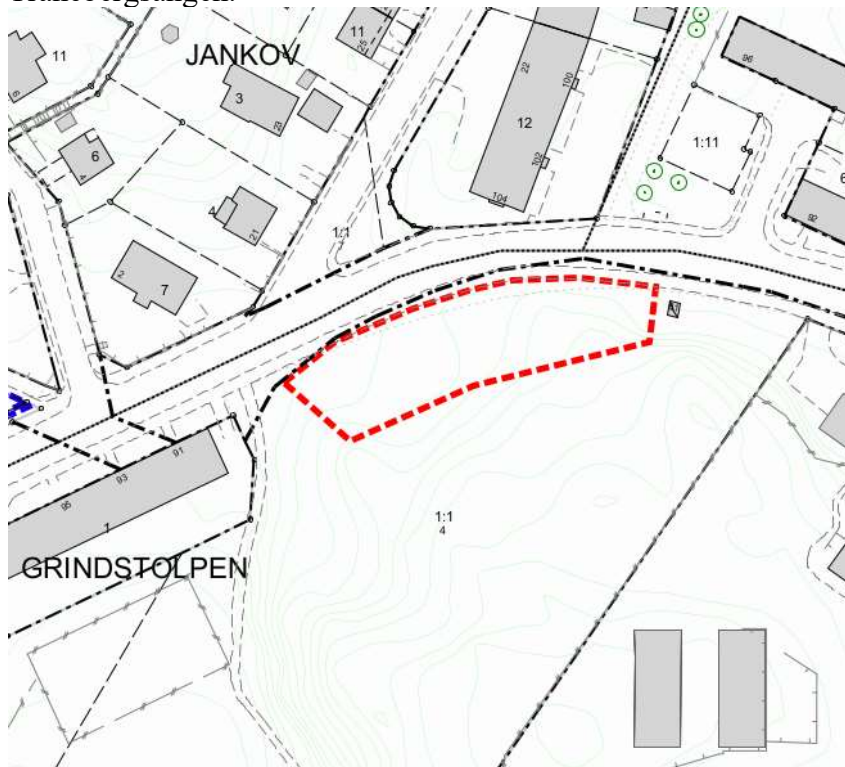
I stadsdelen Traneberg finns idag 4 358 bostäder i flerbostadshus varav åtta procent ägs av allmännyttan, 32 procent utgörs av privata hyresrätter och 60 procent av bostadsrätter. Lägenheternas storlek består till övervägande del av två rum och kök med 47 procent, därefter tre rum och kök med 26 procent. (Källa: Områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad(start.stockholm), år 2021.)

I stadsdelen Alvik finns idag 908 bostäder i flerbostadshus. Varav 40 procent utgörs av hyresrätter och 60 procent utgörs av bostadsrätter. Det finns inga bostäder som ägs av allmännyttan. Lägenheternas storlek består till största del av två rum och kök med 31 procent. (Källa: Områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad (start.stockholm), år 2021.)

Andra byggaktörer som har lämnat in ansökan om markanvisning på berörd plats är: Gimle, Bergsundet, Forsbloms, Nordr, Rikshem, Selma, Sveafastigheter och Svenska bostäder.

Närmaste angränsande projekt för exploatering sker inom Akka 4 som delvis markanvisades i oktober 2021. I Alvik pågår projekt för utveckling av Alvik strand samt inom Alvik 1:1 och

Traneberg 1:13. Staden har ett projekt i genomförande vid Tranebergsängen.



Figur 1. Markanvisningsområde markerad med streckad linje.



Figur 2. Översiktskarta, markanvisningens placering i stadsdelen markerad med en röd prick.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning, start-pm planeras att tas upp vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde i augusti.

Markanvisning



Figur 2. Ortofoto som visar markanvisningsområdet.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 53 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

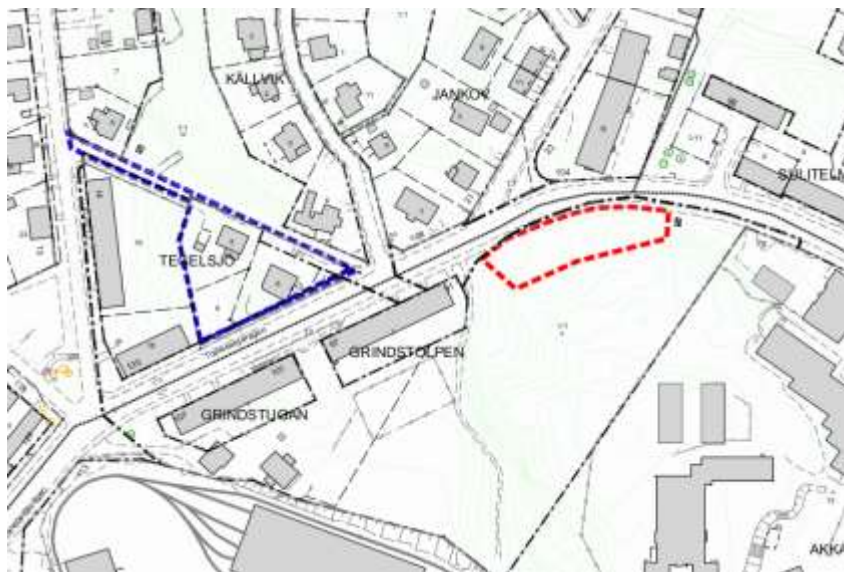
Parkering ska inrymmas i garage under bebyggelsen.

Bolaget har åtagit sig att bygga sex stycken LSS-bostäder i projektet.

Expertrådet har behandlat ärendet 2022-05-05 (dnr E2022-01174).

Föravtal

Stadsbyggnadsnämnden har lämnat positivt planbesked för fastigheterna Tegelsjö 5, 6, 7, 9 och Ulvsunda 1:27. Avsikten är att dessa ska prövas för omvandling till flerbostadshus med eventuell lokal i bottenvåningen inom samma detaljplan som det markanvisade området. Fastigheterna ägs av en privatperson och av Kommanditbolaget Funkis Fastighetsförvaltning. Kontoret avser att teckna föravtal till exploateringsavtal enligt stadens riktlinjer för exploateringsavtal, bl.a. för att reglera kostnader för utredningar och projektering under planskedet, samt principer för fördelning av kostnader för utbyggnad av allmän plats mm. Föravtal till exploateringsavtal kan med hänsyn till projektets omfattning tecknas av kontoret på delegation.



Figur 4. Privata fastigheterna markerat med blå streckad linje och markanvisningsområdet markerat med röd streckad linje.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 53 lägenheter i hyresrätt. Projektet hjälper till att uppfylla stadens mål om att markanvisa 8 000 lägenheter, varav minst 4 000 hyresrätter under år 2023.

Platsen ligger bra placerat med hänsyn till kollektivtrafik. Projektet ligger längsmed Tranebergsvägen som är trafikerad med buss och det är cirka 500 meter till Alvik centrum där både tunnelbana, tvärbanestationer och bussförbilder finns. Möjligheterna till cykelpendling är bra från platsen.

Projektet avser inhysa sex stycken LSS bostäder i enlighet med stadens mål.

Arbetsplatser och lokaler

Byggaktören föreslår en hörnlokal i bottenvåningen vilket exploateringskontoret ser som ett positivt tillskott då det i närheten inte finns några lokaler. En hörnlokal skapar

förutsättningar till utökad service i närområdet och bidrar till fler människor i rörelse vilket kan öka känslan av trygghet. Inga övriga lokaler eller arbetsplatser föreslås.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är rekreation, ekologiska värden, kulturmiljö, trafikbuller, mark och grundvattenföroreningar samt skyddsavstånd för bensinstation och tunnelbanedepån i Akka.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på Stockholms grön och blåstruktur, stads- och landskapsbild, fornlämningar, luftkvalitet, dagvatten, grundvatten och markförhållanden, skyfall eller översvämningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna platsen ligger på en grön yta intill Tranebergsvägen. En stig går idag över platsen mot Alviksskolan och upp till det grönområde som ligger i anslutning till Alviksskolan.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Det går idag stigar över området till Alviksskolan och till den höjd med grönska som ligger intill området. Stigarna används främst av skoleleverna och dess funktion ska behållas. Hur kopplingen ska säkerställas framöver, och eventuellt behov av nyanlagda stigar, behöver utredas inom planarbetet.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns en risk för att föroreningar kan förekomma i projektet och att det finns ekologiska värden som kan förändra förutsättningarna och försena tidplanen. Området ingår dock inte i ESBO. Båda frågorna ska utredas i planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av sex stycken bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa

funktionshindrade. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av moderna hyresrätter i stadsdelen i kollektivtrafikhögt läge med närhet till innerstaden. Projektet ger också möjligheter att till skapa större lägenheter i området och LSS-bostäder.

Området som markanvisas är begränsat i omfattning för att bevara en så stor del av grönområdet som möjligt. Byggaktörens förslag förhåller sig väl till platsens grönskande natur och minimerar behovet av bergschakt.

Slut