

Handläggare
Karl-Johan Dufmats
08-508 263 10**Till**
Exploateringsnämnden
2016-03-10

Alvik – programarbete för stadsutveckling. Reviderat utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg 2 till avtal med Stockholms läns landsting och AB Storstockholms lokaltrafik om avflyttning m.m. från tomträtten till fastigheten Akka 4 i Stockholms kommun och hemställer att kommunstyrelsen ger kontoret i uppdrag att teckna avtalet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna utredningsavtal för utvecklingen av Alvik med Stockholms läns landsting och AB Storstockholms lokaltrafik enligt föreliggande tjänsteutlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för stadsutvecklingen i Alvik i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande till en utgift av ca 45 mnkr.
4. Exploateringsnämnden godkänner bilagd projektplan till Alvik och anmäler beslutet till Fastighetsnämnden, Utbildningsnämnden, Idrottsnämnden, SISAB, Stockholm Vatten AB och Stockholm Business Region.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 10
Växel 08-508 276 00
karl-johan.dufmats@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Exploaterings-, stadsbyggnads- och trafikkontoret samt miljöförvaltningen arbetar sedan 2013 med ett programarbete för utvecklingen av Alvik. Arbetet görs tillsammans med ett antal konsulter som i olika konstellationer genomför ett analys och utredningsarbete vilket förväntas resultera i ett detaljplaneprogram under senare delen av 2016.

Tidplanen är dock starkt beroende av deltagande från Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting och AB Storstockholms lokaltrafik (nedan gemensamt SLL/SL) för att behandla frågor som utredningsarbetet ställer om deras anläggningar och som staden ensamt inte har möjlighet att svara på. Programarbetet syftar till att placera både bostäder och allmänna funktioner inom området och flera av stadens övriga förvaltningar och Bromma stadsdelsnämnd deltar i arbetet. Utbildningsförvaltningen och SISAB har genomfört ett antal studier på hur en ny stor skola ska kunna införlivas i strukturen. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret har också medverkar avseende både stadens fastighetsinnehav och behoven av idrottsbyggnader.

För att möjliggöra en bra dialog med SLL/SL är det viktigt att ge goda planeringsförutsättningar. Detta görs genom att teckna ett nytt tilläggsavtal med SLL/SL angående verksamheten inom Akka 4/Brommadeplan. Det avtal som nu presenteras förtydligar kopplingarna mellan Alviks programarbete och kommande detaljplanearbeten samt neddragningen av depåverksamheten till att endast beröra Nockebybanans trafikering. Vid tidigare beslut om förlängning av nyttjanderätten delegerades beslutet om ytterligare förlängningar från KF till KS.

Exploateringskontorets behov av att utvidga utredningsbudgeten beror av förvaltningsgensamma beslut om att denna budget även ska täcka stadsbyggnadskontorets arbetskostnader och att dessa kostnader underskattats i tidigare budgetarbete. Även trafikkontorets kostnader är större än tidigare budgeterat. Arbetets komplexitet gör också att utredningsbudgetens delar avseende konsultkostnader utvidgas för att täcka framtida behov av att möta och diskutera de olika infrastrukturella lösningar som behöver utredas i vissa delar mycket ingående innan inriktningsbeslut kan fattas.

Bakgrund

Arbetet med Alvik tar sitt ursprung i diskussioner mellan staden och SLL/SL om Brommadepån. Diskussionerna resulterade i att staden sade upp tomträtten till Akka 4 till sista september 2006 och i senare beslut om att flytta merparten av depåanläggningen till Ulvsunda, vilket SLL/SL har genomfört. Avtalet mellan staden och SLL/SL betyder dock att vagnbehovet för Nockebybanan ska inkluderas i den nya bebyggelseutformningen på Akka 4. Denna depåfunktion och dess överdäckningsbarhet är en central fråga för områdets utvecklingsmöjligheter. Diskussionerna utvidgades sedermera till att beröra även övriga delar av Alvik då en byggnation av Akka får följdfrågor för angränsande trafikplatser, infrastrukturlösningar och därmed för hela området.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2009-06-15, Utl. 2009:101 RI (Dnr 302-400/2009, 302-938/2009), om avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik och Stockholms läns landsting rörande fastigheterna Akka 4 och Sandstugan 3 samt genomförande av Tvärbana Norr.

Exploateringsnämnden gav 2011-09-29 kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för exploatering inom och invid Akka (utredningsbeslut).

Exploateringsnämnden beslutade 2013-05-23 om ett reviderat utredningsbeslut för Alvik (E2011-550-01315). Anmält till kommunstyrelsens ekonomiutskott. Stadsbyggnadsnämnden beslutade samma datum om att starta programarbete för Alvik.

Kommunfullmäktige beslutade 2015-06-15 om tillägg till avtal om avflyttning m.m. från tomträtten till fastigheten Akka 4 i Stockholms kommun (E2011-550-01315).

Strategiska ställningstaganden och befintliga förhållanden

I underlagen för de beslut om revidering av utredningsbudgeten och start av programarbetet som fattades i exploaterings- och stadsbyggnadsnämnderna 2013 redogjorde kontoren för befintliga förhållanden samt vissa strategiska ställningstaganden. Bland annat redogjordes för Alviks förhållanden till Promenadstaden och framkomlighetsstrategin som styrdokument. Befintliga förhållanden så som bebyggelse, trafik, gator, parkering, grönytor, natur och gällande detaljplaner berördes

också. Dessa utgångspunkter är fortfarande aktuella. För att ytterligare förtydliga dessa ställningstaganden har staden arbetat fram ett visionsdokument för Alvik enligt nedan.

Vision Alvik – innerstadens puls i förstadens grönska

För att uppnå målen som finns för Alvik i översiktsplanen och stadens övriga styrdokument har en vision för området tagits fram, Vision Alvik. Visionen är en konkretisering av det beslut om att påbörja programarbete i Alvik, reviderat utredningsbeslut, som togs i Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringsnämnden 2013-05-23. Visionen är framtagen med utgångspunkt i och som resultatet av två workshopsserier med ett flertal inblandade aktörer, vidare utredningar och analyser av platsen samt Stockholms stads styrdokument.

I detta visionsdokument har bl.a. Alviks olika karaktärer identifierats för att kunna ligga till grund för visionen och dess mål för Alviks utveckling. I visionen framgår att Alvik blir en utvidgad del av innerstaden, där stadens puls och förstadens grönska möts. Knutpunkten fungerar som en drivande kraft i utvecklingen och blir en innovativ mötesplats, integrerad med ett stärkt och mer levande Alviks Torg. I den växande staden tydliggörs de historiska kopplingarna vilket stärker centrala Alviks identitet och kopplingar till omgivande smalhus- och trädgårdstad. Stadsmiljön utvecklas utifrån människans perspektiv och håller hög kvalitet på arkitektur och offentliga miljöer med fokus i ögonhöjd och där man rör sig till fots. Visionen är förankrad inom staden genom ett samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och Trafikkontoret. Visionen ska vara vägledande för det fortsatta arbetet med framtagandet av ett stadsbyggnadsprogram för utveckling av Alvik.

Programutredningens status

Exploaterings- och stadsbyggnadskontoret har under tiden sedan det reviderade utredningsbeslutet och startpromemorian för programarbetet arbetat fram det visionsdokument som berörs ovan samt arbetat fram underlag för det parallella uppdrag som genomfördes mellan hösten 2014 och våren 2015.

Under hösten 2015 har resultatet av det parallella uppdraget vidarebearbetats. Stadsbyggnads- och exploateringskontoret arbetar tillsammans med olika konsulter bestående av experter inom både stadsplanering och arkitektur, landskap samt trafik för att ta fram ett strukturförslag på hur området kan utvecklas utifrån ett helhetsgrepp. Under hösten har även ett arbete gjorts avseende stadsbyggnads- och strukturprinciper för att tydliggöra förutsättningarna för Alviks Strand och Tranebergs Strand. Dessa principer har sedan legat till grund för det fortsatta arbete som pågått under senare delen av hösten med några större privata fastighetsägare i området.

Ett eller möjligen två programförslag kan bli aktuellt beroende på vilka lösningar som väljs främst avseende kollektivtrafiken. Dessa förslag kommer sedan att utredas avseende buller, luftkvalitet, natur- och kulturmiljö med mera innan det kan gå vidare som programförslag. Kontorets avsikt är att resultatet av denna bearbetning snarast kan bli föremål för konstruktiva diskussioner om Alviks utveckling framförallt med SLL/SL vars intressen i Alvik är många, stora och mycket tongivande för den fortsatta utvecklingen. Kontorets ambition är att återkomma med ett ställningstagande inför programsamråd till berörda nämnder under året.

Tilläggsavtal 2 till avtal om avflyttning

Exploateringsnämnden godkände i april 2015 tillägg till avtal om avflyttning m.m. från tomträtten till Akka 4 i Stockholms kommun. Avtalet behandlar det avflyttningsdatum som Staden och SLL/SL överenskommit om att flytta fram samt regleringar av nyttjanderätten och vitet vid ett eventuellt underlåtande av SLL/SL att flytta från fastigheten. Avflyttningsdatumet i tilläggsavtalet sattes utifrån exploateringskontorets delegationsbegränsningar avseende nyttjanderättens tidsutsträckning samt behovet av att överenskomma om ett nytt avtal eftersom avflyttningsdagen enligt avtalet passerats.

Tilläggsavtal 2, bilaga 1, syftar till att skapa ett resultatriktat arbetsklimat inom program- och detaljplanarbetet för fastigheten Akka 4 mellan Staden och SLL/SL genom att tydligare koppla samman en ny detaljplan och avflyttningsdatumet. Detta sker genom att nyttjanderättsupplåtselen förlängs till 2021 och därefter löper med 6 månaders förlängning och 12 månaders uppsägningstid. Detta görs främst med anledning av att Staden konstaterat att gällande avtal innebär en rad frågeställningar som

löses bättre i dialog än genom olika rivnings-, bygglovs-, avtals- och detaljförhandlingar. Tilläggsavtalet är konstruerat så att det gäller efter tilläggsavtal 1 det vill säga från och med 2017-01-01.

Utredningsavtal

Så som påpekats ovan och även i tidigare utlåtanden är Alvik en viktig plats i staden för SLL/SL. Här möts många olika typer av kollektivtrafikgrenar och förändringar av Alvik som plats kommer därför att påverka flertalet av dessa. Staden och SLL/SL har därför för avsikt att ingå ett utredningsavtal där utredningarnas omfattning, arbets- och kostnadsfördelningen mellan parterna klargörs. SLL/SL har tydligt meddelat att de inte har kapacitet att själva föreslå förändringar utan deras medverkan begränsas till att utvärdera och bedöma nyttan av de av staden olika föreslagna åtgärderna. Avtalet är också ett sätt för parterna att inför varandra tydligt definiera och begränsa respektive parts åtaganden avseende tid och kostnad. Staden respektive SLL/SL står själva för egen personal, men staden bekostar huvuddelen av de externa utredningarna. Stadens utredningar kommer att begränsas till de volymer som behöver säkerställas inom programmet för att SLL/SL ska kunna genomföra förändringarna i sina anläggningar. Budgeten för detta arbete är inkluderad i den totala utredningsbudgeten för Alviksprogrammet.

Skola

Stadens bedömning sedan tidigare är att programområdet kan komma att tillskapa mellan 1500 och 3000 lägenheter i Alvik. Denna befolkningsökning innebär enligt utbildningsförvaltningens bedömningar att Alviksprogrammet medför behov av minst en ny skoletablering. Det parallella uppdraget pekade ut två olika placeringar av skolan, en i direkt anslutning till Alviks skola och en i Alviks strand.

Utredningsarbete, utfört av SISAB och bekostat av utbildningsförvaltningen, föreslog läget i Alviks strand där den får en central roll i området men den innebär att skolan hamnar på delvis privatägd mark.

Om ingen skolkapacitet tillförs området kommer det att leda till stora underskott på utbildningsplatser.

Idrottsytor

Även behovet av idrottsytor ökar i samband med den planerade förtätningen. Staden har i de parallella uppdragen studerat placeringen av en fullstor idrottshall samt en kostgräsplan. Möjligheterna att kombinera skollokaler med en fullstor idrottshall finns med i arbetet och bedöms som en attraktiv lösning särskilt om idrottshallen också får en separat entré som möjliggör användning även utanför skoltid. Möjligheterna till andra idrottsplaceringar kan uppkomma beroende på hur tunnelbanan m.m. placeras genom området eftersom dessa lösningar kan ge upphov till ytor som är mindre lämpliga för bostäder eller kontor.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringskontorets tidigare uppskattning av kostnaderna för utredningarna som utförs i samband med programarbetet låg 2013 på 17 mnkr varav ca. 3 mnkr var interna lönekostnader. Det har visat sig att de interna lönekostnaderna underskattats i storlek och revideringar i budgeten medför att nuvarande interna lönekostnader bedöms till ca. 7 mnkr per år för exploaterings-, trafik- och stadsbyggnadskontoret. Samtliga dessa utgifter belastar under programarbetet exploateringskontorets investeringsbudget genom ordinarie planavgifter samt internfakturerings, till skillnad från vad som meddelades i tidigare utlåtande.

Även konsulttjänsternas del av den tidigare kostnadsuppskattningen har ökat till stor del på grund av Alviks komplexitet och behovet av att belysa stora strukturerande infrastrukturlösningar som kräver analysarbete och beslutsunderlag.

Den totala utredningsbudgeten för Alviks programarbete bedöms därför till ca. 45 mnkr detta inkluderat de 17 mnkr som redan upparbetats. Fördelningen uppskattas således till ca. 50% lönekostnader inom förvaltningarna och ca. 50% utredningskostnader. Eventuell ersättning till Trafikverket och andra parter för deras medverkan i utredningsarbetet är inkluderad i utredningskostnaderna.

Ekonomiska osäkerheter

Utredningsarbetet för Alvik och Akka har redan förändrats en gång då budgeten utvidgades från 7 till 17 miljoner. Föreliggande utlåtande syftar alltså till att ytterligare utöka utredningsbudgeten till att omfatta 45 miljoner. Prognossäkerheten för budgeten denna gång bör dock vara något mer träffsäker eftersom programområdet är väl definierat och de utredningsarbeten som redan gjorts visar på en ungefärlig begränsning av de frågeställningar som programmet behöver besvara innan mer ingående analysarbeten och inriktningsbeslut kan fattas.

Den stora osäkerheten i utredningsarbetet är SLL/SL:s frågor eftersom det berör krav och kompetenser som kontoren normalt sett inte hanterar. Även om de mer detaljerade delarna av utredningsarbetet i dessa delar inte drivs av staden är de resultat som kommer ut dessa utredningar någonting som staden måste hantera och förhålla sig till i det vidare programarbetet.

Det är parternas ambition att utvecklingens påverkan på dessa anläggningar i stort ska medföra bättre effektivitet för kollektivtrafikresenärerna. Dock medför alla förändringar som programmet föreslår påverkan på SLL/SL:s befintliga anläggningar. Nyttan av dessa förändringar tillfaller inte enbart SLL/SL utan kommer troligen även i viss mån tillfalla staden i form av fler och attraktivare byggrätter. Därför är det inte orimligt att anta att delar av kostnaderna också kommer att behöva bäras av staden. Detta är dock en fråga för senare avtalsförhandlingar och ekonomin i dessa delar är än så länge mycket osäker. Exempelvis kan en uträtning av tunnelbanan medföra ökade möjligheter att bygga bostäder på södra sidan av Drottningholmsvägen vilket är positivt för utvecklingen som helhet i området.

Slutsats-ekonomi

Möjligheterna att utveckla Alvik i linje med Promenadstadens och framkomlighetsstrategins riktningar om en utvidgad innerstad med god framkomlighet gör att de utredningar som görs i Alvik kommer att ha betydelse för utvecklingen av flera andra delar av västerort, däribland exempelvis utvecklingen av Drottningholmsvägen som ett urbant stråk. Alvik kommer fortsatt vara en mycket viktig punkt i staden och utredningsresurserna behöver därför svara på frågor som rör även kopplingar utanför programområdet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Tidigare bedömningar att Alviksprogrammet innehåller mellan 1500 och 3000 lägenheter bedöms alltjämt som korrekt. I utredningsskedet bygger antagandena på att lägenhetsfördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter sker till ca. 50% vardera. Även behov av studentlägenheter kommer att kunna tillgodoses inom programområdet.

Lokaler

Det kommer med viss sannolikhet finnas byggbara platser inom programområdet som inte lämpar sig för bostadsbebyggelse. Stadens ambition är att dessa platser ska fungera för verksamheter.

Miljö

I arbetet med att inom programmet hantera frågor om miljö så som ekologi, miljöföroreningar, luftföroreningar, energifrågor och övriga relaterade frågor deltar miljöförvaltningen. Projektet är medvetet om att det finns delar av programområdet som innebär förhöjda risker för föroreningar samt avvägningar mellan bebyggelse och ekologiska samband m.fl. frågeställningar. Hur dessa avvägningar görs och även hur ny grönyta tillskapas samt ianspråktagen yta kompenseras kommer redovisas mer i detalj i senare skeden.

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. Den mark som berörs av programmet är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under processen.

Även barnperspektivet utreds inom projektet särskilt i anslutning till säkra skolvägar men de barnkonsekvensanalyser som görs täcker hela programområdet.

Information till andra förvaltningar

Projektgruppen som arbetar aktivt med programmets utformning består av exploaterings-, trafik-, stadsbyggnadskontoren och

miljöförvaltningen. Idrotts- och utbildningsförvaltningen deltar vid behov och besvarar sina frågor med assistans av fastighetskontoret respektive SISAB. Bromma stadsdelsförvaltning informeras både genom allmänna avstämningar för hela Bromma och på särskilda möten om programmet som sker vid behov. Stadens övriga bolag och förvaltningar avses kontaktas vid behov.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 300 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Alvik är en komplex plats med många olika intressen som både samverkar och konkurrerar om utrymmet både avseende markanvändningen och funktionsprioriteringarna. Alvik är också i likhet med till exempel Söderstaden och Liljeholmen/Södertäljevägen en plats där den centrala stadens utvidgning kommer att bli tydlig liksom förutsättningarna för att genomföra framkomlighetsstrategin och tankarna om de urbana stråk som Drottningholmsvägen är tänkt att utgöra i framtiden. Av den anledningen är behovet av att utreda förutsättningarna för utvecklingen av Alvik av vikt för stadens fortsatta utveckling.

Slut

Bilagor

1. Tilläggsavtal 2 till avtal om avflyttning med mera från tomträtten till fastigheten Akka 4 i Stockholms kommun.
2. Projektplan