

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Akka 4 i Alvik till Goldcup 28329 AB och Bygg-Vesta AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Akka 4 till Goldcup 28329 AB och Bygg-Vesta AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefJesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Spårdepån Akka 4 i Alvik, Bromma är i dag upplåten med arrende till Trafikförvaltningen. Staden och Trafikförvaltningen har under många år tillsammans med JM AB och Bygg-Vesta AB utrett förutsättningarna för en flytt av depåverksamheten och exploatering av området. 2008 fattade Exploateringsnämnden beslut om tidiga markreservationer till nämnda byggaktörer. Denna markanvisning till Bygg-Vesta AB och projektbolaget

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort, Innerstaden och
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 269 74
Växel 08-508 276 00
matilda.lewis@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Goldcup 28329 AB ersätter den tidigare markreservationen för Bygg-Vesta AB.

Då det i dagsläget är svårt att säga exakt hur många bostäder som kan inrymmas i projektet kan inte ett specifikt antal lägenheter anges i markanvisningen. Baserat på tidiga skisser om möjlig byggrättsvolym motsvarar den tidiga markreservationen om 20 % mellan 80 och 120 bostadslägenheter med varierande lägenhetsstorlekar.

Bygg- Vesta AB och Goldcup 28329 AB (under namnändring till Bygg-Vesta Akka AB), nedan kallat bolagen, ska efter fastighetsbildning tillträda marken som upplåts med tomträtt.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Kontoret avser återkomma i ärendet med markanvisning till JM AB, inriktningsbeslut samt begäran om att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Byggstart planeras till 2025.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Markanvisningen bidrar också till stadens mål om 5 000 hyresrätter och mångfald av upplåtelseformer. Markanvisningen bidrar till nya bostäder i ett område med närhet till bra service och kollektivtrafik.

Bakgrund till markanvisningen

Idag används fastigheten Akka 4 i Alvik, Bromma av Trafikförvaltningen som depå för spårtrafik. Fram till 2006 upplåts fastigheten med tomträtt till Trafikförvaltningen; därefter har upplåtelsen skett genom arrende. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-03-19 att tillsammans med Trafikförvaltningen (då SL) inleda projektarbete för framtida utveckling av Akka 4. Sedan dess har flera studier av området gjorts med inriktning att överdäcka pågående verksamhet alternativt flytta verksamheten.

Arbetet ledde fram till beslut om en ny spårdepå för Trafikförvaltningen i Ulvsunda och ett avtal mellan staden och Trafikförvaltningen som innebär att en mindre depåfunktion samt

vändspår blir kvar på Akka 4. Den kvarvarande depåfunktionen ska enligt avtalet vara överdäckningsbar.

I utredningsarbetet kring den nya depån har JM AB och Bygg-Vesta AB medverkat. Byggaktörerna har sedan många år tillbaka medverkat i tidiga utredningar för överdäckning och utbyggnad av Akka 4. Med anledning av detta fattade Exploateringsnämnden 2008-10-07 beslut om tidig markreservation inom fastigheten till de medverkande byggaktörerna. Bygg-Vesta fick 20 % av framtida bostadsbyggrätter och JM AB 40 %. Resterande byggrätter stannade hos staden för att kunna markanvisas i senare skede.

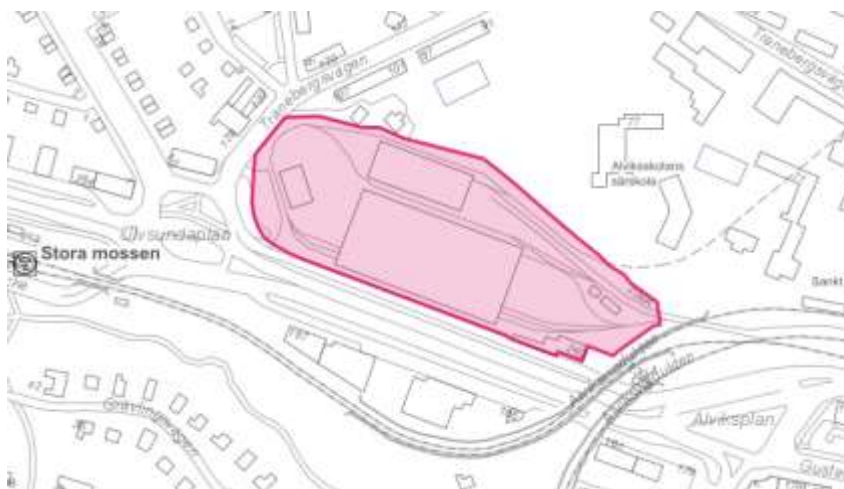
Under 2020 och 2021 har staden, byggaktörerna och Trafikförvaltningen kommit så långt i utredningsarbetet kring Akka 4 och förutsättningarna för överdäckning av depån att de tidiga markreservationerna kan omvandlas till markanvisningar. Detta ärende avser markanvisning av hyresrätter till Bygg-Vesta AB samt projektbolaget Goldcup 28329 AB (namnbyte till Bygg-Vesta Akka AB pågår)

Då det i dagsläget är svårt att säga exakt hur många bostäder som kan inrymmas i projektet kan inte ett specifikt antal lägenheter anges i markanvisningen. Baserat på tidiga skisser om möjlig byggrättsvolym motsvarar den tidiga markreservationen om 20 % mellan 80 och 120 bostadslägenheter med varierande lägenhetsstorlekar.

Bolaget har under de senaste 10 åren fått 14 markanvisningar om totalt 1781 lägenheter.

För Akka 4 gäller i dag en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för industri-ändamål. Då Trafikförvaltningen flyttar sin verksamhet från området kommer de tidigare spårhallarna att rivas.

I området runt depåfastigheten består bebyggelsen främst av flerbostadshus uppförda på 1930-1940-talen. Majoriteten av bostäderna består av 2-3 rum och kök. I Alvik finns totalt 549 bostadsrätter och 365 hyresrätter samt ett mindre antal småhus.



Översiktsbild. Akka 4, Alvik.

Tidigare beslut

2008-10-07, ExplN, Tidig markreservat för bostäder inom fastigheten Akka 4 i Alvik till JM AB och Bygg-Vesta AB.

2009-02-12, ExplN, Avtal med AB Storstockholms Lokaltrafik rörande flytt av depåverksamhet från fastigheten Akka 4 m.m. till Ulvsunda industriområde.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av mellan 80 och 120 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Markanvisningens exakta läge inom Akka 4 är i detta skede inte bestämt. Det kommer fastställas när bebyggelsestrukturen har kommit längre.



Markanvisningsområdet, spårdepån Akka 4

Exploateringen 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 byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Kontoret avser återkomma i ärendet med begäran om att stadsbyggnadsnämnden ska upprätta detaljplan för området när förutsättningar för överbyggnad av ny depå har kommit längre.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Projektet är i ett tidigt skede och de ekonomiska konsekvenserna är ännu inte definierade. Stadens utgifter väntas bli stora då en

del infrastrukturförändringar kan behövas för att möjliggöra exploateringen. Intäkterna kommer att bestå av tomträttsavgälder och markförsäljningar som i dagsläget är svåra att värdera då de ligger längre fram i tiden. Kontoret bedömer dock att exploateringen kommer resultera i ett överskott till staden.

Kontoret avser återkomma i ärendet med markanvisning till JM AB samt inriktningsbeslut och redovisning av ekonomin. Preliminärt i december 2021.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Den aktuella exploateringen avser mellan 80-120 lägenheter i hyresrätt. I Alvik finns idag fler bostadsrätter än hyresrätter. Markanvisningen bidrar därmed också till stadens mål om 5000 hyresrätter och mångfald av upplåtelseformer. Markanvisningen bidrar till nya bostäder i ett område med närhet till bra service och kollektivtrafik.

Arbetsplatser och lokaler

Om stadsdelsförvaltningen så önskar kommer bostadslägenheter i gruppbostad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) inrättas. Under planprocessen kommer eventuella lokaler i husens bottenvåningar utredas samt behovet av förskolor.

Miljö

Det bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen hur marken ska saneras efter den verksamhet som tidigare bedrivits på platsen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på kringliggande miljö.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta behöver tas i anspråk för projektets genomförande

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

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

Kontoret bedömer att projektet inte får någon negativ påverkan på barn och barnens miljö.

Jämställdhet

Detaljplanarbetet ska vara socialt värdeskapande och byggaktörerna ska tillsammans med staden identifiera åtaganden för att stärka den sociala hållbarheten i området.

Marken som ska exploateras används inte av allmänheten idag. Fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslutet, preliminärt december 2021. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2023.

Risker och osäkerheter

Det finns risk för att tidplanen inte kommer hålla då den är starkt beroende av deltagande och beslutsfattande från

Trafikförvaltningen kring frågor staden inte ensamt har rådighet över, såsom byggande i närheten av spår och överdäckning av depå.

Svåra konstruktionsfrågor kan också leda till att utredningar tar längre tid än planerat.

Buller- och risk problematik med anledning av närheten till Drottningholmsvägen kan också påverka projektets utformning.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om att projektet är på gång samt diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de förmodligen har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet, man har dock inte preciserat i vilken utsträckning. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Den mark som anvisas är idag instängslad industrimark och kontoret ser att projektet har goda möjligheter att göra området

till en tillgänglig och integrerad del av Alvik med ett välbehövligt tillskott av bostäder. Kommunikationsläget är bra och projektet kan öka trivselen i området.

Slut