

**Handläggare**  
Isabelle Stöckel  
08-508 876 46**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-02-17

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Traneberg 1:13 och Alvik 1:1 i Traneberg och Alvik till Anders Bodin Fastigheter AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Traneberg 1:13 och Alvik 1:1 till Anders Bodin Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Jesper Skiöld  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort, Innerstaden och  
Stora Projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 46  
Växel 08-508 276 00  
isabelle.stockel@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## **Sammanfattning**

År 2019 beslutade stadsbyggnadsnämnden att anta programmet för Alvik Östra där berört markanvisningsområde, benämnt Sjöpaviljongen, ingick. Anders Bodin Fastigheter AB har inkommit med en markanvisningsansökan för att uppföra cirka 85 bostäder och lokal i bottenvåningen på platsen. Exploateringskontoret föreslår direktanvisning till bolaget då Anders Bodin Fastigheter AB äger intilliggande fastigheter vilket anses vara till fördel vid exploatering av platsen.

Anders Bodin Fastigheter AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 31 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 8 500 kr/kvm ljus BTA för kommersiella lokaler i värdetidpunkt 2021-11-01. Expertrådet kommer behandla ärendet 2022-02-10.

Närliggande projekt är Alvik Strand som till största delen är ett privatmarksprojekt där det ska byggas cirka 1 300 bostäder, kommersiella lokaler, kontor, förskolor, parker, torg och gator. Inom planområdet för Alvik Strand ska även en skola byggas på stadens mark som ska upplåtas med tomträtt.

Delprojekten Alviks Strand och Sjöpaviljongen ingår i ett gemensamt projektpaket. Detta då det finns fördelar att planera för dessa inom samma ekonomiska ram. Stadens investeringsutgifter och försäljningsinkomster för Sjöpaviljongen är inkluderade och redovisade i inriktningsbeslutet för Alvik Strand, diarienummer E2020-04559, i exploateringsnämnden 2021-12-16. Projektpaketet har stämts av med stadsledningskontoret i samband med inriktningsbeslutet för Alvik Strand.

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

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som bidrar till ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge nära vattnet och med goda kommunikationer. Projektet Sjöpaviljongen bedöms ge ett överskott till staden och goda förutsättningar för att drivas inom projektpaket tillsammans med Alvik Strand.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Markanvisningsområdet var i programmet för Alvik Östra, som färdigställdes 2019 utpekad som lämplig för förskola. Då närområdets förskolebehov har kunnat tillgodoses på andra platser kan platsen istället prövas för bostadsbebyggelse. Ett

flertal byggaktörer har visat intresse för platsen, bland annat Anders Bodin Fastigheter AB. Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för cirka 85 lägenheter.

Bolaget är lagfaren ägare till angränsande fastigheter Tranebergs Strand 1 och Nätdomaren 3, vilket bedöms vara till en fördel vid utveckling av platsen. Exploateringskontoret föreslår en direktanvisning till Anders Bodin Fastigheter AB.

Anders Bodin Fastigheter AB är ett familjeägt bolag med fokus på att bygga och förvalta egna fastigheter i Stockholms innerstad och Alvik. Deras bestånd uppgår till cirka 650 bostäder samt 70 000 m<sup>2</sup> kommersiella lokaler. Totalt äger bolaget 19 fastigheter.

Bolaget har under de senaste 10 åren inte fått någon markanvisning från staden.

För området finns två gällande detaljplaner enligt vilka marken är planlagd för park- och naturändamål, teknisk anläggning (nätstation) och parkering. Idag används området för markparkering, nätstation och en mindre lekplats.

I stadsdelen Traneberg finns idag 4 358 bostäder i flerbostadshus varav åtta procent ägs av allmännyttan, 32 procent utgörs av 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](http://start.stockholm)), år 2020.)

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](http://start.stockholm)), år 2020.)

Närmaste projektet som är under planering är Alvik Strand där det ska byggas cirka 1 300 bostäder samt kommersiella lokaler, kontor, förskolor, parker, torg och gator. Det planeras även för utfyllnader i vattnet längs strandpromenaden samt en konstgjord ö i vattnet utanför.



*Ungefärligt markanvisningsområde för Sjöpaviljongen markerat med röd cirkel. Svart cirkel visar ungefärligt planområde för Alvik Strand.*

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2013-05-23 om ett utredningsbeslut för Alvik (E2011-550-01315).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade samma datum om att starta programarbete för Alvik.

Exploateringsnämnden beslutade 2016-03-10 om ett reviderat utredningsbeslut för Alvik-programarbete för stadsutveckling. (E2011-550-01315)

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt samrådsredogörelse för program för Alvik Östra 2019-12-12.

Exploateringsnämnden beslutade 2021-12-16 om ett inriktningsbeslut för Alvik Strand som även innefattar Sjöpaviljongen (E2020-04559).

Stadsbyggnadsnämnden avser att ta upp start-pm för ärendet avseende detaljplaneläggning 2022-02-17.

## **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av 85 lägenheter i flerbostadshus och kommersiella lokaler i bottenvåning. Förslaget innefattar också en gruppbostad enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen). Markanvisningen medger att bostäderna upplåts som bostadsrätter eller hyresrätter.



*Ortofoto med markanvisningsområdet markerat med röd streckad linje.*

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 kommer att försälas. Priset för bostäder ska uppgå till 31 000 kr/kvm ljus BTA och priset för kommersiella lokaler ska uppgå till 8 500 kr/kvm ljus BTA med värdetidpunkt 2021-11-01. Köpeskillningens storlek för bostäder och kommersiella lokaler ska regleras för tiden mellan värdetidpunkten och tillträdesdagen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer 2022-02-10 att behandla ärendet, diarienummer E2021-03084.

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Exploateringen av Sjöpaviljongen innefattar kostnader för staden. Främst avseende ledningsomläggningar, flytt av nätstation samt utbyggnad av gång- och cykelbana. Området kommer försälas vilket medför ett överskott till staden trots ovanstående kostnader. Projektet ingår i ett projektpaket tillsammans med Alvik Strand.

Stadens investeringsutgifter för Sjöpaviljongen är inkluderade och redovisade i inriktningsbeslutet för Alvik Strand med diarienummer E2020-04559, i exploateringsnämnden 2021-12-16.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 31 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 8 500 kr/kvm ljus BTA för kommersiella lokaler.

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.

## **Ekonomiska osäkerheter**

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden, se avsnittet Risker och osäkerheter.

Exploateringsgraden är osäker i projektskedet då den behöver prövas i planprocessen. Det är även mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Projektpaketets täckningsgrad är god, se inriktningsbeslut för Alvik Strand diarienummer E2020-04559, men kan påverkas av förändringar i båda projekten. Projekten befinner sig i tidiga skeden. Kalkylen har tagit höjd för bedömda risker och osäkerheter.

### **Slutsats-ekonomi**

Det föreligger osäkerheter som kan påverka kalkylen, men projektet är lönsamt för staden och ekonomin bedöms godtagbar.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bostadsbebyggelse**

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 85 lägenheter i hyresrätt eller bostadsrätt. I stadsdelarna Traneberg och Alvik är majoriteten av bostäderna upplåtna med bostadsrätter.

### **Arbetsplatser och lokaler**

Lokaler i bottenvåningen planeras. Efter samråd med Bromma stadsdelsförvaltning kommer det prövas i detaljplanprocessen för en gruppbostad enligt LSS och/eller SoL.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är naturvärde, buller, dagvattenhantering och skyfall.

Eftersom platsen ligger intill Drottningholmsvägen som är en trafikerad väg behöver buller studeras vidare. Platsen består delvis av en markparkering. Bakom parkeringen finns träd som behöver utredas avseende eventuellt skyddsvärde eller om det finns andra naturvärden. Både skyfalls- och dagvattenfrågor behöver undersökas vidare då platsen är relativt begränsad för hantering.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

## 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. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Projektet anses inte ha någon större negativ påverkan på barn. En bedömning har gjorts att någon förskola inte längre behövs på platsen vilket har bidragit till att platsen har markanvisats för bostäder. Inom området finns en mindre lekplats som kommer försvinna, en ny plats för en lekplats kommer utredas under detaljplanprocessen. Inom det närliggande projektet Alvik



Strand planeras en ny grundskola för cirka 630 elever samt sex nya förskolor. Det planeras även för nya grönområden.

### **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 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 ca 2 år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid antagande av detaljplanen för Sjöpaviljongen, i slutet av år 2023. När exploateringsavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3-4 år 2023.

#### **Risker och osäkerheter**

Det finns några risker och osäkerheter inom projektet såsom buller från Drottningholmsvägen och det nära vattenläget vilket innebär att strandskyddet måste beaktas. Utredning kring buller behöver studeras i detaljplaneprocessen och en dialog med Länsstyrelsen behöver tas i tidigt skede. Parkeringsfrågan behöver även beaktas då platsen för markanvisningen är begränsad, en parkeringsutredning kommer tas fram i planprocessen. Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen och de ställer sig båda positiva till projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Projektpaketet har stämts av med stadsledningskontoret i samband med inriktningsbeslutet för Alvik Strand.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret ser positivt på projektet och anser att det finns goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt område. Marken är underutnyttjad i och med en markparkering belägen i ett så bra kommunikationsnära läge. Projektet stämmer även överens med programmet för Alvik Östra.

## **Slut**