

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74

Till
Exploateringsnämnden
2022-03-24

Rättelse av beslutsmening avseende planerad exploatering inom fastigheterna Alvik 1:18 och Racketen 10 med Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB och JM AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att återkalla sitt tidigare beslut från den 16/12 2021 om kommunfullmäktiges godkännande av inriktningen för projekt Alviks Strand och att Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden ges i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr (inriktningsbeslut)
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Alviks Strand upp till 20 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 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

Sara Lundén
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Återkallande av nämndens tidigare beslut görs i detta ärende då investeringskostnaden är under 300 mnkr och ärendet därmed inte ska överlämnas till KF för godkännande, utan exploateringsnämnden kan fatta detta beslut på egen hand.

År 2013 startade programarbete för Alvik. Efter många års arbete beslutade styrgruppen för Alvik under 2017 att dela programområdet i en västlig och en östlig del. Den västra delen pausades medan programmet för Alvik Östra färdigställdes 2019. Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan och JM AB avser utveckla enskild mark för bostäder och lokaler inom fastigheterna Racketen 10 och Alvik 1:18, som går under projektnamnet Alvik Strand. Bolagen har ansökt om planändring med målsättningen att ändra användningen till främst bostadsändamål men även kommersiella lokaler, kontor, förskolor, parker, torg och gator. För detta område har ett föravtal upprättats vilket syftar till att reglera de kostnader som uppkommer under delprojektets gång och kommer att följas upp med ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplanen.

Inom planområdet för Alviks strand ingår mark som staden äger motsvarande cirka 5 % av planens totala area. Inom detta område har markanvisats för skola till Skolfastigheter i Stockholm AB.

Detaljplanen för Alviks strand är påbörjad. Start-PM godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 2019-12-12

I norra delen av Alvik, på gränsen till Traneberg, har ett projekt initierats för att uppföra cirka 85 bostäder under projektnamnet Sjöpaviljongen. Delprojektet är i tidigt skede och markanvisades i februari 2022.

Delprojekten för Alviks strand och Sjöpaviljongen ingår i ett gemensamt projektpaket då det finns fördelar att planera för dessa inom samma ekonomiska ram. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektpaketet redovisar positivt nettonuvärde om 90 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 213,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 147 %.

Försäljningsinkomster beräknas hamna runt 281 mnkr för marken i Sjöpaviljongen.

Exploateringskontoret anser att projektpaketet för Alvik Strand och Sjöpaviljongen har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge nära vatten och med goda kommunikationer. Cirka 1400 bostäder, handel, kontor och service tillgängliggör området och bidrar till att uppfylla bostadsmålet.

Exploateringen kräver nya detaljplaner. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Återkallande av beslut

Exploateringsnämnden beslutade att anta ärende E2020-04559: *Markanvisning för skoländamål inom fastigheten Alvik 1:1 i Alvik till SISAB samt föravtal till planerad exploatering inom fastigheterna Alvik 1:18 och Racketen 10 med Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB och JM AB, 2021-12-16.* I samma ärende, beslutspunkt 1, godkände Exploateringsnämnden för sin del ett inriktningsbeslut för fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom fastigheterna Alvik 1:1, Alvik 1:18 och Racketen 10 samt föreslog att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr. Detta tidigare beslut, beslutspunkt 1, återkallas nu eftersom investeringskostnaden är under 300mnkr och ärendet ska därmed inte överlämnas till KF för godkännande.

Bakgrund till beslutade föravtal till exploateringsavtal samt markanvisningar

2013 startade programarbete för Alvik. Efter många års arbete beslutade styrgruppen för Alvik under 2017 att dela programområdet i en västlig och en östlig del. Den västra delen, innehållande tunnelbanespår och spårdepåområdet Akka pausades då man bedömde det ekonomiskt osäkert att fortsätta en

planering innehållande stora förändringar i infrastruktur och spår. Programmet för Alvik Östra färdigställdes 2019 och samma år togs start-PM för den detaljplan som nu kallas Alvik Strand. Detaljplanen omfattade från början ett större område som även innehöll av staden ägd mark mellan Drottningholmsvägen och Tranebergs Strand. Utredning av dessa delar drog ut på tiden och utmynnade i att det inte var ekonomiskt lönsamt att fortsätta planera för byggnation på platsen. Detaljplanens gränser justerades och även den så kallade Sjöpaviljongtomten, som i programmet var utpekad som förskoletomt lyftes bort ur detaljplanen då förskolebehovet kunde lösas i kvarvarande delar av detaljplanen.

Sjöpaviljongtomten markanvisades i februari 2022 och blir ett eget planärende under våren 2022. Då behov av förskola på tomten inte längre är aktuellt planeras tomten för cirka 85 bostäder och en försäljning av marken väntas ge ett bra tillskott till den totala ekonomin i Alvik.



Blåmarkerat område, Tranebergsterassen, lyftes bort ur detaljplanen. Sjöpaviljongtomten, markerad med röd ring samt ungefärligt planområde för Alvik Strand i grönt.

Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan och JM AB nedan kallade Bolagen, avser utveckla enskild mark för bostäder inom de fastigheter som går under projektnamnet Alvik Strand. Området bestod tidigare av kontorsfastigheter, främst byggda under 1980-talet. Idag står många av kontorsbyggnaderna tomma och har varit svåra att hitta hyresgäster till. Bolagen har ansökt om planändring med målsättningen att ändra användningen till främst bostadsändamål med inslag av kommersiella lokaler, kontor, förskolor, parker, torg och gator. För att området ska medge tillräckligt stora friytor innehåller planförslaget även utfyllnader i vattnet längs strandpromenaden samt en konstgjord ö i vattnet utanför.

Några äldre byggnader som bedöms ha högt kulturhistoriskt värde bevaras i området, exempelvis Barnängens gamla fabrik och den så kallade Vita villan. Två tidigare kontorsfastigheter omvandlas till bostadshus. Övrig bebyggelse rivs, då det inte bedöms ekonomiskt lönsamt att omvandla all tidigare kontorsbebyggelse till bostäder. Totalt planeras cirka 1300 bostäder, mestadels bostadsrätter. Områdets planerade utveckling stämmer väl överens med programmet för Alvik Östra som färdigställdes 2019.

Inom planområdet för Alviks Strand ingår mark, Alvik 1:1, som staden äger motsvarande cirka 5 % av planens totala area. Inom detta område har Skolfastigheter i Stockholm AB en markanvisning. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Föravtal

Ett gemensamt föravtal är upprättat mellan staden och de båda bolagen. Föravtalet följer stadens riktlinjer för exploateringsavtal i Stockholms stad och redogör för ansvarsfördelningen i utredningsansvaret mellan bolagen och staden. Bolagen ska stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet avseende Bolagens mark, samt ersätta staden för dess medverkan i detta arbete. Staden ska stå för kostnader som gäller stadens mark. Kostnaderna är uppdelade efter varje parts del i detaljplanen, vilket betyder att Vasakronan står för 58 %, JM AB för 37 % och staden för 5 % av kostnaderna.

Efter antagen detaljplan kommer mark som tidigare varit i privat ägo att övergå till allmän platsmark och överförs till staden.

Detta kommer beskrivas i kommande genomförandebeslut inför antagandet av detaljplanen.

För området gäller ett flertal olika detaljplaner med olika ändamål, främst kontor men även bl.a. parkering, park och natur.

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 samt en start-PM för detaljplaneläggning 2019-12-12.

Exploateringsnämnden godkände Markanvisning för skoländamål inom fastigheten Alvik 1:1 i Alvik till SISAB samt föravtal till planerad exploatering inom fastigheterna Alvik 1:18 och Racketen 10 med Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB och JM AB 2021-12-16. (E2020-04559)

I samma ärende godkände Exploateringsnämnden för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom fastigheterna Alvik 1:1, Alvik 1:18 och Racketen 10 samt föreslog att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr.

Detta tidigare beslut återkallas nu eftersom investeringskostnaden hamnar under 300mnkr och ärendet ska därmed inte överlämnas till KF för godkännande.

Exploateringsnämnden beslutade 2022-02-17 om markanvisning för bostäder inom fastigheterna Traneberg 1:13 och Alvik 1:1 i Traneberg och Alvik till Anders Bodin Fastigheter AB (E2021-05221)

Markanvisning

Markanvisning inom området är gjord till Skolfastigheter i Stockholm AB för skoländamål. Grundskola för 630 elever.



Markanvisningsområde för skolan på Alviksberget

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Skolans placering är beslutad i styrgruppen för Alvik. Från början utreddes om skolan istället kunde placeras på privat mark men diskussionerna slutade med beslut om placering på stadens mark. Under programarbetet 2015 var styrgruppen mycket tydliga med att en placering på delvis privatägd mark inte var en önskvärd

lösning eftersom det skulle innebära stora initiala kostnader för staden för att möjliggöra placeringen och projektet fick i uppdrag att utreda alternativa placeringar. Dock fanns inte så många alternativ då staden inte äger så mycket mark av tillräcklig storlek i området.

Sjöpaviljongstomten markanvisades i februari 2022.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Start-PM för ny detaljplan avseende Alviks strand antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2019-12-12. Planbeställning för ny detaljplan av Sjöpaviljongstomten har skett i samband med beslutad markanvisning. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Största delen av planområdet för Alviks strand är privatägd mark. Endast marken där skolan placeras samt en mindre del gatumark ägs av staden. Marken till skolan avses upplåtas med tomträtt. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen och utbyggnaden av planområdet.

Avseende Sjöpaviljongstomten består kostnader för staden här främst av ledningsomläggningar och flytt av elnätstation samt utbyggnad av gång- och cykelbana.

Kontoret bedömer att exploateringen inom detaljplanen Alviks strand ger ett underskott till staden, av den anledningen att staden äger endast en mindre andel mark inom detaljplaneområdet och inte har några försäljningar. Exploateringen vid Sjöpaviljongstomten bedöms dock medföra ett överskott till staden. Med hänsyn till att ingående delprojekt har berörande frågor och att det finns fördelar att hantera ekonomin gemensamt redovisas dessa tillsammans.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser

och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 90 mnkr, motsvarande 60 tkr/ekvivalent lägenhet¹ Se Bilaga 1. Den mark som inte är privatägd avses upplåtas med tomträtt för skolan och i övrigt säljas. Exploateringsgraden väntas uppgå till 3,54.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 213,4 mnkr, varav 44,2 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. De tidigare nedlagda utgifterna avser främst programarbete med tillhörande utredningar. Programarbetet omfattade från början ett större område än den nu aktuella detaljplanen. Övriga utgifter avser främst stadens granskning av kommande systemhandling och utredningar samt anläggningskostnader för torg, gångväg och en naturlekplats.

Inkomsterna beräknas till cirka 18,7 mnkr, varav huvuddelen utgörs av byggaktörernas ersättning för av Exploateringskontoret nedlagd tid.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 108 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 147 procent.

Då start-PM togs för detaljplanen ingick även den av staden ägda så kallade Sjöpaviljongtomten i planerna, men då arbetena med det som idag utgör detaljplanen för Alvik Strand låg långt före arbetet med Sjöpaviljongstomten beslöt man att lyfta bort den ur planarbetet och låta den bli en egen detaljplan. Sjöpaviljongstomten markanvisades i februari 2022.

Följande inryms inte i kalkylen, se bilaga 2, för exploateringsnämndens projekt och finns således inte inkluderade i den framtagna lönsamhetskalkylen:

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

SISABs investering för ny grundskola.

SISAB bedömer projektkostnaden för skolan till 425 mnkr. En lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden som inrymmer SISABs investering för grundskolan har tagits fram.

Grundskolan avser att fylla behovet av grundskoleplatser för inflyttade barn i Alvik. Den kalkyl som inrymmer även SISABs investering visar att projektet inklusive skolinvesteringen ej är lönsamt för staden som helhet med avseende på enbart Alvik Strand och närliggande delprojekt Sjöpaviljongen. Projektet inklusive skolinvesteringen visar på ett resultat av ungefär -336 miljoner och en täckningsgrad på 45 % I anslutning till Alvik Strand pågår förarbeten för detaljplan Akka 4 som innehåller ytterligare ca 500 bostäder i området vilka kommer kunna tillgodoräkna sig behovet av en skola i Alvik strand.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 213,4 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 18,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-44,2	-3,3	-6,4	-8,3	-9,1	-142,2	213,4
Inkomster (exkl. försäljning)	7,5	1,3	1,6	1,9	1,7	4,7	18,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-36,7	-2,0	-4,8	-6,4	-7,4	-137,4	-194,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	281,5	281,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom- mentar
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -17,8	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	266,3	totalt
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0	mellan- 0,2 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,8 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. En förutsättning för denna kalkyl har varit att byggaktörerna inom detaljplanen för Alvik Strand själva står för all utbyggnad av blivande allmän plats. Skulle denna förutsättning ändras måste hela kalkylen justeras och staden kommer inledningsvis behöva ligga ute med pengar under genomförandetiden, innan dessa kostnader vidarefaktureras byggaktörerna. Detta skulle kräva ett reviderat inriktningsbeslut.

I kalkylen har tagits höjd för bedömda risker och osäkerheter.

Slutsats-ekonomi

Projektet uppvisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde. Exploateringen bedöms som viktig och bidrar med mervärden till staden i form av ett stort tillskott lägenheter i ett bra kollektivtrafikläge nära innerstaden. Ett tidigare relativt glest befolkat område får nytt liv och det fina läget nära vattnet tas tillvara.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- 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 totalt cirka 1400 lägenheter i bostadsrätt. I stadsdelen finns redan idag en övervägande del bostadsrätter men då detta är privat mark väljer byggaktören själv upplåtelseform. Lägenheterna på Sjöpaviljongstomten kan komma att bli hyreslägenheter trots att marken säljs.

Arbetsplatser och lokaler

I exploateringen ska lokaler för handelsändamål utvecklas i bottenvåningarna. Var lokaler ska placeras beslutas inom ramen för detaljplanarbetet. Främst mindre lokaler planeras då potentialen för större etableringar syns vara begränsad. Antalet arbetsplatser är i detta skede svårt att uppskatta.

Inom detaljplaneområdet kommer planerad utbyggnad medföra behov av cirka 20 nya förskoleavdelningar, vilka kommer inrymmas i bottenvåningslokaler. Inom området planeras för en ny grundskola på markanvisad yta på Alviksberget. Skolan kommer ha kommunalt huvudmannaskap.

Två LSS-boenden planeras inom detaljplaneområdet efter samråd med Bromma stadsdelsförvaltning.

Miljö

Kontoret har under programarbetet för Alvik Östra gjort tidiga miljöbedömningar. Inom ramen för detaljplanearbetet utförs just nu en miljökonsekvensbeskrivning.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön då föreslagna bebyggelse främst ligger på redan ianspråktagen mark.

Höga naturvärden är identifierade i vattenmiljön. De viktigaste värdena knutna till relativt orörda vattenmiljöer längst i söder bevaras och den konstgjorda ö som föreslås kan bidra med ett skyddat grundområde som är gynnsamt för bottenvegetation och fiskyngel. De tillkommande anläggningarna i vattenmiljön i form av pirar, bryggor och utfyllnader medför en varierande grad av påverkan för vattenmiljöerna och de arter som förekommer där. Åtgärder för att minimera den negativa påverkan behöver studeras i fortsatt planarbete och utformning av strandparken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna skolan tar delar av Alviksbergets grönska i anspråk, men delar av grönskan på berget bevaras som en del av skolgården och delar behålls som naturmark.

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

Energihushållning

Bolag som bygger på stadens mark 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. Marken i området är kuperad och 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

Inom projektet planeras för en ny grundskola med plats för cirka 630 elever samt 6 nya förskolor. Nya grönområden och aktivitetsytor kommer tillskapas vid utvecklingen av strandparken och den konstgjorda ön.

Jämställdhet

Bristen på bostäder och funktionsseparering bidrar till att området upplevs öde under en del av dygnet och ibland otryggt. Gångvägar genom naturmark saknar överblickbarhet och synbarhet. Möjligheter att röra sig längs aktiva stråk kvällstid saknas för gående och cyklister. Passagen längs med vattnet kan upplevas trång och smal.

I detaljplaneprocessen ska arbete ske för att uppnå en funktionsblandad stadsdel med bostad, arbete, förskola, skola och service nära som bidrar till att möjliggöra en jämställd livsstil. Stadsrum som idag är öovervakade, särskilt efter kontorstid och kan upplevas som otrygga, kommer genom förslaget att befolkas och bli tryggare att vistas i. De publika stadsrum som skapas så som strandparken kan locka besökare från andra områden och av olika kön, ålder och socioekonomisk status.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojektet 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 för Alvik Strand kommer att pågå i cirka 20 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

För Sjöpaviljongen beräknas detaljplan starta under våren 2022 och en byggstart ske cirka 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller inför detaljplanen för Alvik Strands antagande, preliminärt kvartal 2 2023. När exploateringsavtal ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2023.

Risker och osäkerheter

Det finns några övergripande risker och osäkerheter inom projektet. Förutom ovanstående ekonomiska risker gäller osäkerheten främst tidplanen och den planerade utbyggnaden i vattnet. Frågor kring byggande i vatten och förberedelser för ansökan om vattendom pågår inom detaljplanearbetet. Tidplanen riskerar att fördröjas vid eventuella överklaganden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt behov av två gruppbestäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Byggaktörerna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt och tidigare underutnyttjat område i Alvik, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Intentionerna för stadsdelens utveckling stämmer väl överens med programmet för Alvik Östra.

Projektets tidiga skede gör att det fortfarande finns osäkerheter i kalkylens poster. Dessa behöver successivt följas upp och ses över i samband med kommande genomförandebeslut.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för Alvik Strand och Sjöpaviljongen
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för Alvik Strand, Sjöpaviljongen samt SISABs grundskola