

**Handläggare**  
Isabelle Stöckel  
08-508 876 46

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2025-03-27

## Markanvisning för bostäder inom fastigheten Alvik 1:1 i Bromma till Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Alvik 1:1 till Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson  
Avdelningschef

Matilda Lewis  
Enhetschef

### Sammanfattning

För att möjliggöra två nya bostadskvarter vid Alviks strands tvärbanestation markanvisas tillskottsmark till Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB, nedan kallat Bolaget. Kvarteren planeras innehålla cirka 100 nya bostäder och ingår i det större pågående detaljplaneprojektet Alviks strand. I projektet planeras det för totalt cirka 1 000 nya bostäder, kommersiella lokaler, förskolor och LSS-boende, blandat med befintlig kontorsbebyggelse. Nya parker, torg och gator ska anläggas.

Efter att detaljplanen varit på samråd har större förändringar skett i projektet. Dels har Skolfastigheter i Stockholm AB återlämnat markanvisningen för skola. Dels väljer Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB att behålla större delen av sin befintliga kontorsbebyggelse, som tidigare var tänkt att rivas och istället kompletteras med ny bostadsbebyggelse. Då skolan försvunnit och bebyggelsestrukturen förändrats behövs de aktuella kvarteren för att koppla ihop området och hantera de topografiska nivåerna. Dessa kvarter bidrar också till att skapa sociala värden och öka tryggheten på platsen.

Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB behöver förvärva tillskottsmark från staden för dessa kvarter. Bolaget är ägare till intilliggande fastighet Alvik 1:18. Tillskottsmarken ska möjliggöra bostäder om cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA. Bolaget planerar att förvärva cirka 250 kvadratmeter från staden.

Markanvisningen sker genom direktanvisning av tillskottsmark. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 24 000 kr per kvadratmeter ljus BTA (värdetidpunkt september 2023).

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 17 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2025-03-20.

Sammanfattningsvis bidrar denna markanvisning till en hållbar och effektiv markanvändning som tillvaratar det kollektivtrafiknära läget. Det ger ett välbehövligt tillskott av nya bostäder samtidigt som det bidrar till ökad trygghet på platsen.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Sedan några år tillbaka pågår en detaljplaneprocess, där Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB, nedan kallat Bolaget och JM AB, avser utveckla privat mark för framförallt bostäder inom sina fastigheter inom projektet Alviks strand. Området består idag av kontorsfastigheter, främst byggda under 1980-talet. Flera kontorsbyggnader står tomma och har varit svåra att hitta hyresgäster till. Detta var en av anledningarna till att de ansökte om planändring med målsättningen att ändra användningen till främst bostadsändamål med inslag av kommersiella lokaler, kontor, förskolor, parker, torg och gator. Några äldre byggnader med högt kulturhistoriskt värde planeras

bevaras i området, exempelvis Barnängens gamla fabrik och den så kallade Vita villan.

Tidigare planerade Bolaget att riva större delen av sin befintliga kontorsbebyggelse för att bygga bostadshus. Detta då det inte bedömdes ekonomiskt lönsamt att bygga om husen från kontorsbebyggelse till bostäder. Efter att detaljplanen varit på samråd valde Bolaget att göra stora förändringar i sitt förslag. Förändringarna innebär att Bolaget kommer behålla de flesta kontorshus och istället komplettera med nya bostadshus mellan och intill de befintliga huskropparna. Några av de befintliga kontorshusen planeras också att byggas om till bostäder. Totalt planerades tidigare cirka 1 300 nya bostäder i området. I och med att fler kontorshus bevaras planeras nu cirka 1 000 nya bostäder inom projektet.



*Planområdets ungefärliga läge för projektet Alviks strand markerat med röd ring.*

Marken som nu föreslås markanvisas till Bolaget var tidigare markanvisad till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Efter att detaljplanen varit på samråd så återlämnades markanvisningen då det inte längre bedömdes finnas behov av en skola i området.

## 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 miljoner kronor.

Beslutet att kommunfullmäktige skulle godkänna projektet återkallades 2022-03-24 då investeringskostnaden hamnar betydligt lägre än de 300 miljoner kronor som är gränsen för vilka beslut kommunfullmäktige ska hantera.

## Markanvisning

Förvaltningsbolaget Alvikshus HB c/o Vasakronan AB, föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse som möjliggör cirka 100 bostäder in två nya bostadskvarter vid Alviks strand tvärbanestation. Markanvisningen utgör tillskottsmark till Bolagets fastighet Alvik 1:18 och innebär att Bolaget köper marken av staden när planen vunnit laga kraft.

Volymen för kvarteren bedöms bli cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA. Även en kommersiell lokal i bottenvåningen närmast tvärbanehallplatsen planeras. Då detta främst är privat mark väljer byggaktören själv upplåtelseform.



*Blå markeringen i kartan visar de nya kvarterens tänkta placering, röd streckad linje är fastighetsgräns. Tillskottsmark behöver förvärfvas på mindre delar för båda kvarteren.*

Bolaget är ägare till den intilliggande fastigheten Alvik 1:18. Tillskottsmarken bedöms i nuläget till cirka 250 kvadratmeter och kommer direktanvisas till Bolaget.



*Vänster bild visar ortofoto över platsen. Höger bild visar de nya kvarteren i vitt och de befintliga kontorshusen i brunt.*

Skisserna visar i stora drag bolagets förslag till kvarterens utformning.

Då markområdet ligger vid Alviks strand tvärbanestation, som är en viktig målpunkt för allmänheten, är det angeläget att utveckla platsen och tillskapa en mötesplats, samt att tillvarata det kollektivtrafiknära läget. Bebyggelsen är viktig för att skapa sociala värden och åstadkomma en sammanhängande stadsmiljö. De nya kvarteren bidrar på så sätt till att befolka och levandegöra området, samt till att hantera de topografiska utmaningarna som finns på platsen.

För tillskottsmarken som markanvisas finns en gällande detaljplan där området är planlagt som natur. Exploateringen innebär att naturmark med påtagligt och högt naturvärde tas i anspråk. Kvarteren placeras i huvudsak på Bolagets egna kvartersmark och den tillskottsmark som anvisas är endast cirka 250 kvm. Det nuvarande förslaget innebär ett betydligt mindre ianspråktagande av naturmarken än det tidigare samrådsförslaget som bland annat innehöll en skola och skolgård i området. Målet är att minimera intrånget och spara så mycket naturmark och vegetation som möjligt.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under tre år från nämndens beslut. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 24 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA och kommersiella lokaler för 5 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Priset för bostäder är bestämt i prisläge 2023-09 och lokaler i prisläge 2024-09 (värdetidpunkten).

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Bolaget står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet, samt bekostar utbyggnaden av allmän plats och ledningsarbeten.

Bolaget är medvetet om att allmänna anläggningar till exempel att elnätstation kan behöva inrymmas inom kvartersmark. Bilparkering ska lösas inom kvartersmark i underjordsgarage. Bolaget är även medvetet om svårigheten att bygga intill tvärbanan och åtar sig att samordna och kontrollera genomförbarheten med Region Stockholm, trafikförvaltningen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2025-03-20 (dnr E2023-01547).

## Planbeställning

Det finns ett pågående detaljplanearbete för området. Start-PM för Alviks strand, Alvik 1:18 m.fl (dnr 2019-07486) antogs av stadsbyggnadsnämnden 2019-12-12.

## Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken och försäljningsinkomster beräknas till cirka 17 miljoner kronor. Priset kommer att justeras med avdrag för exploateringskostnader, då Bolaget bygger ut allmän plats. I beräkningen av försäljningsinkomster har det förutsatts ett avdrag för exploateringskostnader om 8 000 kr/kvm ljus BTA. Storleken på avdraget fastställs i ett senare skede då strukturen är helt satt och det går att närmare bedöma kostnadernas storlek samt vilka kostnader som ska ingå och hur de ska fördelas.

Bolaget ska stå för samtliga kostnader som hör till projektet, liksom byggandet av husen och utbyggnad av infrastruktur och allmän plats.

En kontroll av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation bedöms inte behövas då staden inte riskerar några utgifter i

samband med exploateringen. Marken är på grund av sitt läge inte möjlig att markanvisa till annan byggaktör.

De framtida driftkostnaderna för staden inom projektområdet kommer att påverkas och utreds vidare i planprocessen och inför genomförandebeslutet.

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**

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål, såsom ge ett välbehövligt tillskott av nya bostäder, i goda befintliga kollektivtrafiklägen, möjliggör värdeskapande kompletteringar och bidra till ökad trygghet på platsen.

Projektet i stort kommer bidra till att skapa attraktiva offentliga miljöer i vattennära lägen.

### **Arbetsplatser och lokaler**

Inom projektet ska lokaler för handelsändamål utvecklas i bottenvåningarna. Var lokaler ska placeras beslutas inom ramen för detaljplanarbetet. Projektet planerar även för både nya förskolor och LSS-boenden.

I kvarteret närmast tvärbanehallplatsen planeras en kommersiell lokal.

### **Social hållbarhet**

De nya kvarteren bidrar till att skapa en bättre koppling och tryggare plats kring tvärbanehallplatsen med entréer och fönster vända mot platsen.

En blandning av både kontor och bostäder bidrar också till att befolka området under fler timmar av dygnet.



## **Jämställdhet och trygghet**

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. De nya kvarteren kring tvärbanans hållplats kommer att bidra till att området levandegörs och upplevs tryggare.

## **Barn**

Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Nya grönområden och aktivitetsytor kommer att skapas vid utvecklingen av allmän plats, såsom strandparken och Alviksberget.

## **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.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Den föreslagna markanvisningen kommer ta viss naturmark i anspråk. Större delen av Alviksbergets naturmark kommer dock att bevaras och åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

## **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 till. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2031.

När exploateringsavtal ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 år 2026.

## **Risker och osäkerheter**

Det finns övergripande osäkerheter i projektet i stort. Det gäller framförallt osäkerheter kring tidplanen och att tidplanen riskerar att förlängs vid eventuella överklaganden. För det markanvisade

området finns det risker och osäkerheter kring utbyggnad och genomförande intill tvärbanan. Bolaget är medvetet om dessa risker och åtar sig att samordna och kontrollera genomförbarheten med Region Stockholm, Trafikförvaltningen.

### **Kommunikation**

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att markanvisningen har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det ökar tryggheten och de sociala värdena i området. Eftersom den här delen av Alviksstrand har mycket kontor och verksamheter bidrar de nya bostäderna till en mer blandad stad.

### **Slut**