



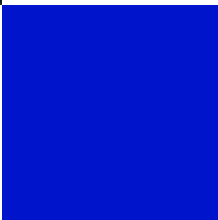
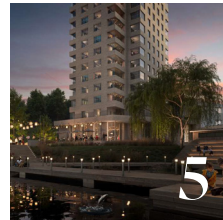
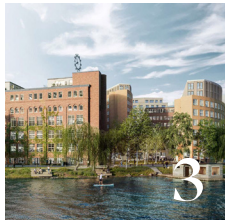
Alviks Strand – där stad möter strand på riktigt

Hållbarhetsprogram

2026-02-27

Innehåll

Inledning	3
Avgränsning	4
Övergripande projektmål	5
Fokusområden för ett hållbart byggande i Alviks strand	6
Behålla, återbruka och modernisera	6
Grönområden, dagvatten och rekreation	7
Trygghet och gemenskap	8
Tillgänglighet och transport	9
Alviks strand – Från historia till framtid	10



Inledning

Vasakronan har en tydlig vision – att skapa den goda staden där människor trivs och verksamheter utvecklas

Med ett långsiktigt ägande via första, andra, tredje och fjärde AP-fonden leder Vasakronan utvecklingen av hållbara stadsdelar och fastigheter genom att sätta klimat och kvalitet i fokus. Med målet att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2030 kräver vi att varje projekt bidrar till ett bättre samhälle och en sundare miljö. Det här hållbarhetsprogrammet för Alviks strand beskriver hur den nya stadsdelen ska uppnå Vasakronans vision och hållbarhetsmål.

Tillsammans med Stockholms stad har Vasakronan tagit fram en detaljplan för att modernisera den befintliga bebyggelsen och komplettera med nya bostadshus. För att åstadkomma ett resilient område har flera av de befintliga husen flexibel användning i detaljplanen som möjliggör en successiv omvandling av området. Detta möjliggör anpassning av husen efter rådande marknad och behov, vilket säkerställer maximalt nyttjande av byggnaderna över tid. Här flyttar vi fram positionerna och banar väg för en långsiktigt hållbar stadsutveckling.

Alviks strand har alltid haft ett unikt läge. Här möts staden och vattnet, naturen och det urbana, rörelse och paus. Med tvärbanan runt hörnet och tunnelbanan en kort promenad bort finns storstaden nära – men likväl erbjuder strandpromenaden, nivåskillnaderna och de gröna stråken en känsla av rymd och lugn.

Samtidigt är det ett område som har en stor potential att bli en ännu mer levande, blandad och attraktiv stadsdel för både företag och boende. En plats med hög kvalitet och stort upplevelsevärde oavsett om man besöker, bor eller arbetar i området. Nya publika platser ska underlätta möten och få människor att känna trygghet och tillhörighet till platsen.

Som grund för förslaget ligger en arkitektonisk idé som tagits fram tillsammans med staden i detaljplanearbetet. Det har tre huvudrubriker:

- Staden vid vattnet
- Den klättrande staden
- Den industriella blandstaden

Dessa säkerställer en sammanhållen gestaltning anpassad till platsen, förstärker områdets styrkor och berättar om dess historiska arv. En arkitektonisk grund med höga gestaltungsambitioner borgar för en resilient och långsiktigt attraktiv stadsdel.

Utöver dessa grundläggande förutsättningar för en hållbar stadsdel har Vasakronan tagit fram övergripande projektmål samt konkretiserat dessa i fokusområden för att säkerställa en hållbar stadsutveckling av Alviks strand. Dessa mål och fokusområden presenteras i detta hållbarhetsprogram.

Projektet i Alvik kommer att pågå under en längre tid, och detta hållbarhetsprogram med fokusområden är utformat för att vara generella och fungera över tid. Vid genomförandet av projekt ska Vasakronans vid var tid gällande Miljöpolicy och Guidlines för byggande med tillhörande hållbarhetsprogram följas.

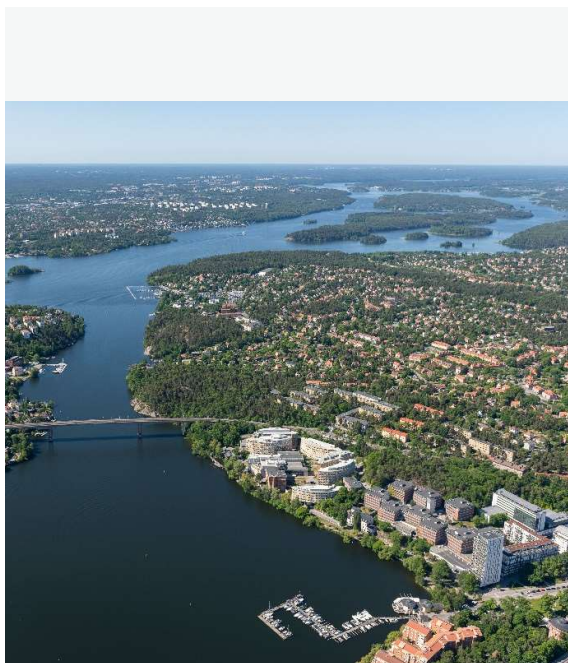
Avgränsning

Fokus på det som ligger inom Vasakronans rådighet

Dokumentet fokuserar på att beskriva vision och mål för utvecklingen av Alvik strand som helhet men med extra fokus på det som ligger inom Vasakronans rådighet.

Nya bostadsbyggrätter kommer att avyttras och uppföras av andra utvecklare, därför kommer mål kopplat till genomförande av nybyggnation av bostäder endast att vara en del av detta hållbarhetsprogram på en övergripande nivå. Hållbarhet är ett genomgående fokus för hela fastigheten, och detaljplanen ska möjliggöra för samtliga delar att bidra till uppsatta projektmål. I detaljplanen läggs därför stor vikt vid att möjliggöra byggnader med flexibilitet, där trästomme och hållbara materialval ska kunna användas för att säkerställa långsiktigt hållbar arkitektur och byggnadsteknik.

Detaljplanen inkluderar även mark som ägs av JM samt allmän plats som ska övergå till staden. Vasakronan har endast full rådighet inom kvartersmark på Vasakronans fastighet. Den mark som ska bli allmän plats; gator, parker och torg har vi tagit fram förslag för, både programhandling och systemhandling, tillsammans med staden och JM.



Övergripande projektmål

Styrning för en långsiktigt hållbar utveckling av stadsdelen

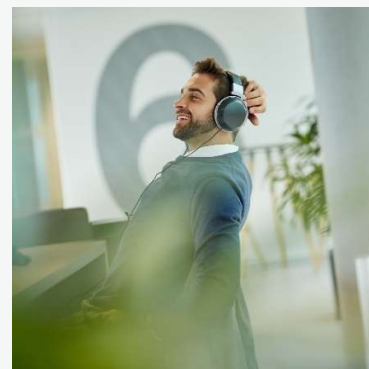
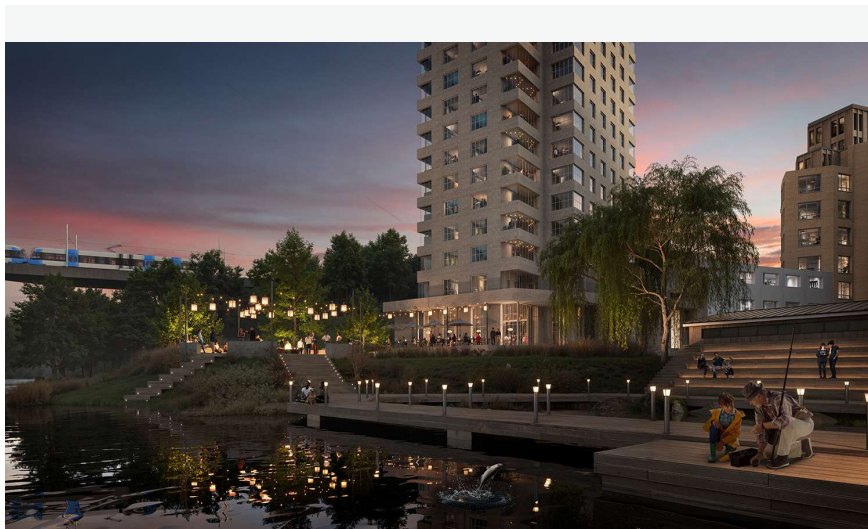
Detta hållbarhetsprogram konkretiserar Vasakronans långsiktiga hållbarhetsmål med särskilt fokus på stadsutvecklingen i Alviks strand. Programmets syfte är att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling av stadsdelen

Hållbarhetsprogrammet består av fokusområden som i sin tur bygger på de övergripande projektmålen.

Arbetet med att planera för utveckling i Alviks strand har pågått i över 10 år, och under tiden har kontorsområdet levt en lugn tillvaro utan några större förändringar sen tvärbanan kom hit år 2000. Utmaningar för dagens kontorsområde är i viss mån kopplingar till omgivningen och ensidig kontorsanvändning som leder till otrygghet och svårigheter att attrahera service till området. Topografin och den dominerande parkeringslösningen i mitten av området skapar barriärer och försämrar orienterbarheten. Utifrån dessa utmaningar, stadens vision för Alvik och Vasakronans hållbarhetsmål har följande projektmål tagits fram.

Övergripande projektmål:

- Stadsutveckling med minsta möjliga klimatpåverkan. Utveckla befintliga hus och möjliggöra byggande av nya hus med återbruk och hållbara material i fokus.
- En grön oas vid vattnet. Integrera grön infrastruktur i området, tydliggöra närheten till vattnet och öka den biologiska mångfalden.
- Trygghet och gemenskap. Utveckla området med blandade funktioner och starka mötesplatser för en mångsidig och levande stadsdel över större del av dygnet.
- Tillgänglighet och inkludering. Ta vara på kollektivtrafikläget, göra området tillgängligt och förbättra orienterbarheten genom att förstärka stråk och siktlinjer mellan vattnet och tvärbanan högst upp i området.
- Hälsa och välbefinnande. Den unika närheten till vattnet lyfts fram och rekreativa värden förstärks.



Fokusområden för ett hållbart byggande i Alviks strand

Behålla, återbruka och modernisera

En central del av områdets identitet

För att minska klimatpåverkan och samtidigt bevara områdets unika historiska karaktär har Vasakronan beslutat att behålla befintliga byggnader; de sex båghusen, den gamla tvålfabriken samt laboratoriet. Dessa byggnader utgör en central del av områdets identitet och är viktiga att bevara för framtida generationer. Även det mindre bågformade huset, det så kallade Växthuset, i mitten behålls till stora delar. Genom att bevara och förnya befintliga byggnader skapas en balans mellan historisk karaktär och framtidens krav på funktionalitet och klimatansvar, samtidigt som miljöpåverkan blir mindre omfattande.

Vasakronan integrerar hållbarhet i varje del av projektet, från idé till genomförande. I genomförandeskedet innebär det att Vasakronan ska nå interna klimatgränsvärden för nybyggnation och ombyggnation genom att arbeta med följande principer:

Bevarande av struktur: Befintliga byggnader behålls och renoveras. En del av byggnaderna får möjlighet att byta användning. Vid ombyggnad säkerställer rivningsplaner och inventeringar att material som kan återbrukas samlas in och används på nytt, antingen på plats eller i andra projekt.

Anpassning för framtida behov: Genom att uppgradera byggnadernas teknik och klimatskal kan energibehovet minska och det skapas förutsättningar för långsiktig användning.

Materialval och klimatkalkyler: Alla Vasakronans byggprojekt ska klimatberäknas och följa Vasakronans riktlinjer för LCA-beräkningar.



Grönområden, dagvatten och rekreation

Förstärka och vidareutveckla områdets befintliga kvaliteter

I utvecklingen av Alviks strand läggs stor vikt vid att inte bara bevara, utan också förstärka och vidareutveckla områdets redan befintliga kvaliteter. Genom att ta vara på det som gör platsen unik idag, med dess grönska och sjönära läge, skapas en stadsdel där det etablerade möter nya hållbara lösningar. Grönområden och rekreation blir centrala komponenter för att skapa trivsel, bidra till den biologiska mångfalden och det sociala välbefinnandet.

Omkring nya bostadsprojekt byggs ett nätverk av allmän platsmark, med syfte att knyta samman stadsdelen och stärka dess gröna kvaliteter. Offentliga rum, såsom Strandparken, Bergsparken, Stationstorget och Fabriksplatsen, ger höga rekreativa och sociala värden. I utvecklingen av området är fokus på att tillföra nya ytor och stärka befintliga, för att tillgodose både sociala och ekologiska behov, genom:

Multifunktionella grönytor: I Alviks strand prioriteras bevarande och utveckling av gröna stråk för att stärka den biologiska mångfalden och skapa attraktiva rekreativsmöjligheter. Ytorna ska utformas för att möjliggöra flera funktioner på samma plats. Parker och gårdar ska ge utrymme för både rekreation och biologisk mångfald, där områden för grillplatser, lek och fysisk aktivitet samverkar med viloplats och naturliga spridningsvägar för växt- och djurliv.

Resurseffektiv dagvattenhantering: Dagvattnet ska hanteras lokalt, både som en resurs och estetisk komponent. Grönområden och offentliga platser ska utformas för att använda dagvatten för bevattning av växtlighet och infiltration i marken, vilket bidrar till att minska belastningen på avloppssystemet. Gestaltningen av dagvattenhanteringen ska anpassas efter områdets specifika förutsättningar, såsom topografi och markkaraktär.

Främjande av biologisk mångfald: Gröna inslag är nyckelkomponenter i att skapa en stadsdel som stödjer biologisk mångfald. Planering innefattar gröna tak, nya trädplanteringar och rekreativsytor som harmoniserar med befintlig natur. Genom att bevara så mycket som möjligt av befintlig grönska och komplettera med nya planteringar och genomföra insatser för att stärka ekologiska samband säkerställs att växt- och djurliv kan frodas naturligt inom stadsdelen.

Stärkta ekologiska värden vid Mälarens strand: Strandparken är en viktig resurs för både ekologiska och sociala värden. Genom att förbättra gångstråk, anlägga bryggor och skapa sittplatser längs vattenlinjen förstärks känslan av närhet till Mälaren, samtidigt som tillgängligheten ökar. Vattenmiljöerna skyddas genom åtgärder som fördjupning av vattenvägar, anläggning av risvasar och bevarande av befintlig strandflora. Dessa insatser stärker ekosystemets resiliens och bevarar områdets roll som hem för olika vattenlevande arter.



Trygghet och gemenskap

Prioritera platser för social interaktion och integrera aktiviteter som stärker banden mellan boende, verksamma och besökare

I utvecklingen av Alviks strand ges lokala gemenskaper en central roll. Genom att prioritera platser för social interaktion och integrera aktiviteter som stärker banden mellan boende, verksamma och besökare skapas en levande och inkluderande stadsdel. Målet är att integrera gemenskapen i stadsplaneringen med fokus på moderna kontorslokaler, bostäder och offentliga platser som främjar miljöansvar, tillgänglighet och mänskliga möten. Detta kan uppnås genom:

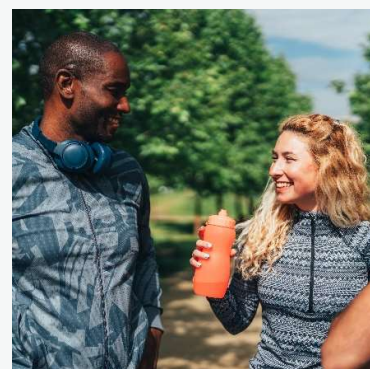
Blanda funktioner: Nya bostäder integreras i området och tillför liv och rörelse under hela dygnet och skapar "ögon" mot gator och parker kvällstid. Det borgar för ökad trygghet i stadsdelen.

Förbättrade gångvägar och strandpromenad: Gångstråk längs strandpromenaden moderniseras för att främja tillgänglighet och en välkomnande miljö som passar alla åldrar och behov. Integration av nya solbryggor, sittplatser och förbättrad design gör det möjligt för fler att njuta av det sjönära läget och skapa platser för både avkoppling och spontana möten.

Tillskapandet av nya mötesplatser: Offentliga rum vidareutvecklas med tydligt fokus på trygghet och flexibilitet. Nya mötesplatser såsom aktivitetsplatser, lektytor och uteserveringar stärks för att ge plats åt både vardagsliv och kulturella evenemang. Genom att aktivera bottenvåningar med caféer, restauranger och affärslokaler skapas en stadsdel som lever dygnet runt.

Insatser som verkar för gemenskap: Skapa en familjär atmosfär genom att utveckla aktiviteter. Redan idag finns en löpargrupp, utegym och en bastuflotte som kan fungera som en plattform för social interaktion och välmående. Den medlemsbaserade modellen uppmuntrar till lokal delaktighet och stärker banden mellan invånarna.

Design för trygghet och tillhörighet: Området ges god belysning samt väl planerade kopplingar mellan olika delar av området för att skapa en inbjudande och sammanhållen miljö. Placering och utformning av mötesplatser ska göra det möjligt för människor att känna sig trygga och dela upplevelser med andra.



Tillgänglighet och transport

Öka tillgängligheten och stärka kopplingarna till kollektivtrafiken och samtidigt bevara naturliga landskap och bevara ekologiska värden

I utformningen av nya stadsdelar är tillgänglighet och transport fundamentala delar av en välfungerande och långsiktig hållbar stadsdel. I ett område som Alviks strand, är det avgörande att ta hänsyn till dess kuperade terräng och unika egenskaper. Kuperade områden, med sina naturliga höjdskillnader och landskap, erbjuder en möjlighet att skapa dynamiska och estetiskt tilltalande miljöer, samtidigt som de ställer specifika krav på planering för att säkerställa funktionalitet och tillgänglighet.

Topografin i kuperade områden kräver genomtänkta lösningar för att maximera användningen av naturligt landskap, undvika överexploatering och bevara ekologiska värden. Det handlar bland annat om att bevara naturens karaktär, ta tillvara på utsiktspunkter men samtidigt skapa god tillgänglighet.

Stärka kopplingar till befintlig kollektivtrafik: Närheten till tunnelbanan och tvärbanan ger Alviks Strand bra förutsättningar för hållbart resande i Stockholm. Genom att stärka kopplingarna mellan kollektivtrafikstationerna och stadsdelens huvudstråk med tillgängliga lösningar, tydliga gångvägar, belysning och skyltning skapas ett smidigare flöde för resenärer och pendlare.

Permanent pendelbåt: Alviks Strands placering vid Mälaren erbjuder en unik möjlighet att integrera pendelbåtar som ett klimatsmart transportalternativ. Genom att etablera en ny, permanent hållplats vid strandpromenaden förenklas anslutningen för pendlare och besökare, vilket gör det sjönära läget till en viktig del av stadens transportnät. Pendelbåtar kan även attrahera turister och bidra till stadens livlighet.

Cykelparkering med servicemöjligheter: I de tillkommande bostadshusen planeras det för cykelförråd med tillhörande servicemöjligheter. Genom att göra det enkelt och bekvämt att välja cykeln som transportmedel främjas en övergång till hållbara resvanor.

Förbättrad tillgänglighet för alla: Transportlösningarna i Alviks Strand designas med hänsyn till personer med funktionsvariationer. Gatan i sin nuvarande högsta punkt sänks med ca 5 meter för att skapa en väg genom området med maximal 6% lutning. Gångvägar och kollektivtrafikanslutningar planeras med breda passager och låg lutning för att underlätta för rullstolar, barnvagnar och äldre. En hiss kommer att installeras vid Stationstorget för att tillgängliggöra tvärbanan, det kommer även att installeras en hiss ned till garaget. Målet är att skapa en stadsdel där alla kan röra sig enkelt och tryggt som möjligt efter rådande förutsättningar.

Bilparkering med fokus på elfordon: Det befintliga parkeringsgaraget i Alviks strand kommer att bevaras och nyttjas av boende och verksamma i området. En utveckling av garaget kommer att ske för att möjliggöra laddningsstationer och prioritera elbilar, dessutom kommer det att finnas tillgång till bilpool.

Alviks strand – från historia till framtid

En stadsdel där historia, natur och stad samspekar

Hållbarhetsprogrammet för Alviks strand sammanfattar Vasakronans mål och visioner för att skapa en stadsdel där historia, natur och stad samspekar i ett hållbart och inkluderande helhetsgrepp. Genom att värna områdets befintliga kvaliteter och integrera strategier för ekologiska, sociala och ekonomiska hållbarhetsaspekter skapas förutsättningar för långsiktig utveckling.

Centralt i projektet är en balans mellan bevarande och förnyelse, där bevarande av befintliga byggnader och flexibilitet för framtida behov är bärande komponenter.

Hållbarhetsprogrammet fungerar som ett ledande ramverk för samverkan mellan Vasakronan, Stockholms stad och andra aktörer verksamma i utvecklingen av Alviks strand. Området kommer att utvecklas under flera år framåt och med flera olika aktörer inblandade. Med utgångspunkt i programmet kan aktörer som är delaktiga i utvecklingen av Alviks strand utforma hållbarhetsmål på projektnivå. Programmet säkerställer en gemensam vision för hela området. Visionen om en stad där människor trivs, boende och verksamheter samverkar, och där klimatsmarta val blir naturliga, leder utvecklingen av Alviks strand mot att bli en förebild för hållbar stadsutveckling.

