



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2003-10-21

Handläggare: Åsa Wigfeldt
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 262 83
e-mail: asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se

2003-09-26

Dnr: 99-411-3002

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning till Veidekke Bostad & Fastighet AB för bostäder inom fastigheten Passadvinden 1 i Björkhagen. Inriktningsbeslut. Återremiss.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Passadvinden 1 till Veidekke Bostad & Fastighet AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Veidekke Bostad & Fastighet AB inkom i februari 2000 med en markanvisningsansökan avseende Passadvinden 1 i Björkhagen. Aktuellt tjänsteutlåtande är andra redovisningen i ärendet. Kontoret föreslog våren 2002 markanvisning till Veidekke. Ärendet återremitterades till kontoret av gatu- och fastighetsnämnden i maj 2002. I återremissen gav nämnden kontoret i uppdrag att se över möjligheterna att finna mark för dessa bostäder på annan plats i närområdet. Kontoret har gjort en utredning, men anser fortfarande att den föreslagna platsen är bäst lämpad för kompletterande bebyggelse i området.

Fastigheten utgörs av obebyggd industrimark. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Veidekke föreslås efter fastighetsbildning förvärva marken. Expertrådet godkände ärendet den 15 april 2002 (2001-0384-01376). Om kommunfullmäktige beslutar om nya avgäldsnivåer innan avtal om försäljning är träffat mellan Staden och Veidekke och beslutet innebär skilda avgäldsnivåer för bostadsrätts- och hyresfastigheter kan marken enligt markanvisningsavtalet istället upplåtas med tomträtt till Veidekke.

Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Projektet ger inte upphov till några stora investeringskostnader för staden. De kostnader som kommer att belasta staden med anledning av projektet är främst relaterade till kompensation för att obebyggd industrimark tas i anspråk för bebyggelse samt eventuell marksanering. Projektets inverkan på framtida driftkostnader är marginell.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Veidekke Bostad & Fastighet AB (nedan kallad Veidekke) inkom i februari 2000 med en ansökan om markanvisning i Björkhagen för ny bostadsbebyggelse om ca 30 lägenheter inom Passadvinden 1.

För området gäller en detaljplan från 1946 enligt vilken fastigheten är avsedd för mindre industri eller hantverk. Den omgivande bebyggelsen består av flerbostadshus.

Björkhagen ligger nära natur- och rekreationsområden, i kanten av Nacka friluftsområde. Området har en väl utvecklad infrastruktur, bra kommunikationer och ett centrum med bl a läkarhus, apotek och bibliotek. Björkhagen har drygt 3000 lägenheter, varav knappt 100 i småhus. De kommunala bolagen äger 35 % av lägenheterna, 36 % ägs av enskilda, stiftelser, fastighetsbolag m m. 29 % av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt. Området domineras av smålägenheter, 64 % av lägenheterna är 2 rok eller mindre. Över 90 % av bebyggelsen är uppförd före 1951.

Gatu- och fastighetsnämnden lämnade under 2001 en markanvisning i Björkhagen för uppförande av fem radhus inom kvarteret Regndroppen. Inflyttning har skett.

Tidigare beslut

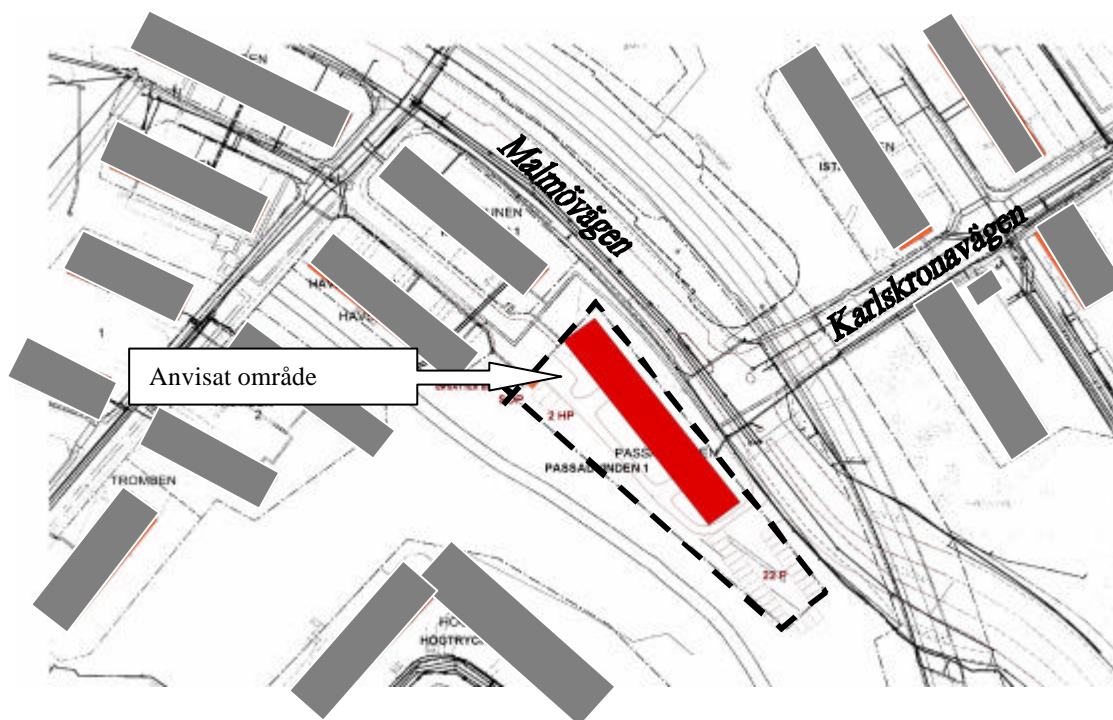
Aktuellt tjänsteutlåtande är den andra redovisningen i detta ärende. Kontoret föreslog i april 2002 en markanvisning till Veidekke. Ärendet behandlades av gatu- och fastighetsnämnden i maj 2002. Ärendet återremitterades till kontoret med uppdrag att se över möjligheterna att finna mark för dessa bostäder på annan plats i närområdet.

Kontoret har utrett möjligheterna att hitta en mer lämplig plats i närområdet. I området finns ingen annan obebyggd kvartersmark. Kontoret har även utrett de områden som är parkmark enligt gällande detaljplan. Den aktuella delen av Björkhagen ligger bara 200 meter ifrån en av de mest betydelsefulla entréerna till det blivande naturreservatet i Nacka, varför de boende i området har mycket god tillgång och närhet till ett område för rekreation. Kontoret anser att den föreslagna platsen är den bästa för kompletteringsbebyggelse.

Fastighetsnämnden gav en markreservation till Reinhold Gustafsson för en omfattande exploatering på fastigheten för ca 15 år sedan. Projektet genomfördes dock aldrig.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter i ett lamellhus utmed Malmövägen. Veidekke föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Parkeringsbehovet tillgodoses inom fastigheten. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Veidekke avser efter fastighetsbildning förvärva marken till ett överenskommet pris av 2.850 kr/m² BTA. Priset tar hänsyn till flera speciella förhållanden, bl a svåra grundläggningsförhållanden, bullerstörning från Malmövägen och tunnelbanan samt att fastigheten ligger i en brant norrslutning. Avtalet innehåller en prisförhandlingsklausul. Klausulen innebär att prisnivån kan komma att justeras om markpriserna ändras påtagligt mellan den 1 mars 2002 och tillträdesdagen. Veidekke betalar kostnaderna för detaljplan, anslutningsavgifter, eventuell flyttning av befintliga ledningar, återställande av gata m m. Expertrådet behandlade ärendet den 15 april 2002 (2001-0384-01376).

Kontoret och Veidekke är överens om att marken i första hand ska överlåtas med äganderätt. Parterna är också överens om att om kommunfullmäktige beslutar om nya avgäldsnivåer innan avtal om försäljning är träffat mellan Staden och Veidekke och beslutet innebär skilda avgäldsnivåer för bostadsrätts- och hyresfastigheter kan marken istället upplåtas med tomträtt till Veidekke, om Veidekke så önskar. Tomträttsavgälden ska därvid beräknas enligt de principer för tomträttsavgäld som enligt kommunfullmäktiges beslut gäller vid upplåtelse tidpunkten.

Konsekvenser

- *Ekonomi*

Veidekke avser att förvärva marken efter fastighetsbildningen. Infrastrukturen i området är väl utbyggd och några stora investeringar för staden erfordras inte. De kostnader som kommer att belasta projektet avser kompensation för att obebyggd industrimark tas i anspråk för bostäder samt eventuell sanering vid den f d skjutvallen. Det är i dagsläget svårt att bedöma både om en sanering kommer att bli aktuell och i så fall till vilken kostnad. Projektet kommer inte att innebära någon stor påverkan på framtida driftkostnader. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Veidekke.

- *Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Området har god tillgång på friytor och ligger nära Nacka friluftsområde. En exploatering av kvarteret måste ta hänsyn till förekomsten av värdefulla biotoper samt den kulturhistoriskt värdefulla miljö som Björkhagen utgör.

Vissa faktorer kommer att kräva närmare utredning. Fastigheten ligger i en norrsluttning och är påverkad av buller från Malmövägen och tunnelbanan. En bullerutredning samt solstudie bör genomföras. I områdets sydöstra del finns rester av en skjutvall, troligen från andra världskriget. En markundersökning får visa om marken innehåller bly eller annat som måste saneras. Undergrunden består av organiskt material på lös lera vilket gör att förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten måste utredas.

- *Kompensation för att obebyggd industrimark tas i anspråk för bostäder*

Exploateringen sker inom en fastighet som enligt gällande detaljplan är avsedd för industri, tomten är dock inte tidigare bebyggd. Vid Markuskyrkan i Björkhagen ligger en av de viktigaste entréerna till det blivande naturreservatet i Nacka. Att projektet tar planlagd industrimark i anspråk för bebyggelse kommer att kompenseras genom att en bra och välkomnande entré till det blivande naturreservatet anordnas.

- *Tillgänglighet*

Projektet är ännu inte studerat i detalj. Tillgängligheten kommer att beaktas i det kommande detaljplanarbetet.

- *Måluppfyllelse*

Projektet tillskapar 30 bostadslägenheter i ett attraktivt bostadsområde med närhet till såväl natur som service och med goda kommunikationer. Björkhagen domineras av små hyreslägenheter, varför ett tillskott av bostadsrättslägenheter i varierande storlek är positivt.

- *Näringsliv och jobb i kommunen*

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Veidekke sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programremissen. När köpeavtal är träffat med exploitören ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som båda är positiva till förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Veidekke ska teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Björkhagen har en välutvecklad infrastruktur, goda kommunikationer, ligger omedelbart intill Nacka friluftsområde och lämpar sig mycket väl för kompletterande bebyggelse. Det befintliga bostadsbeståndet domineras av små hyreslägenheter. Förslaget tillskapar bostadsrättslägenheter av varierande storlek. Detta är positivt för stadsdelen eftersom det ökar möjligheterna till en bostadssuccession inom området.

Exploateringen sker inom obebyggd mark som idag är planlagd för mindre industri eller hantverk. Kontoret anser att fastigheten är mer lämpad för bostäder än industriell verksamhet. Området har god tillgång till och närhet till såväl fria ytor som grönområden. Att obebyggd industrimark tas i anspråk för bostäder kommer inom projektet att kompenseras genom att entrén vid Markuskyrkan till det blivande naturreservatet ställs i ordning på ett bra sätt.

Veidekke redovisar ett bra utbyggnadsförslag och har per den 1 september 2003 endast fått en markanvisning (efter anbudsförfarande) om 45 lägenheter under åren 2001-2003. Kontoret föreslår därför att Veidekke får en markanvisning av Passadvinden 1.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Den kostnad som kan komma att belasta staden är kompensation för intrånget i grönmarken samt en eventuell sanering vid den f d skjutvallen. Projektet har marginell påverkan på framtida drift- och underhållskostnader.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt föreliggande förslag samt ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

SLUT