



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2002-04-16

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

2002-03-15

Dnr: 99-411-3002

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

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

**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 har inkommit med en ansökan om markanvisning avseende Passadvinden 1 i Björkhagen. Fastigheten utgörs av obebyggd mark planlagd för mindre industri/hantverk. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 30 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Veidekke ska efter fastighetsbildning förvärva marken.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Projektet ger inte upphov till några stora investeringskostnader för staden och kommer inte att innebära någon påverkan på de framtida driftkostnaderna.

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).

**Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal**

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Veidekke Bostad & Fastighet AB (nedan kallad Veidekke) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 30 lägenheter inom Passadvinden 1 i Björkhagen. För området gäller en detaljplan från 1946 enligt vilken fastigheten är avsedd för mindre industri eller hantverk. Fastigheten ligger i en skogsklädd norrsluttning. Den omgivande bebyggelsen består av flerbostadshus.

Björkhagen ligger i kanten av Nacka friluftsområde, nära till natur och rekreationsområden. 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.

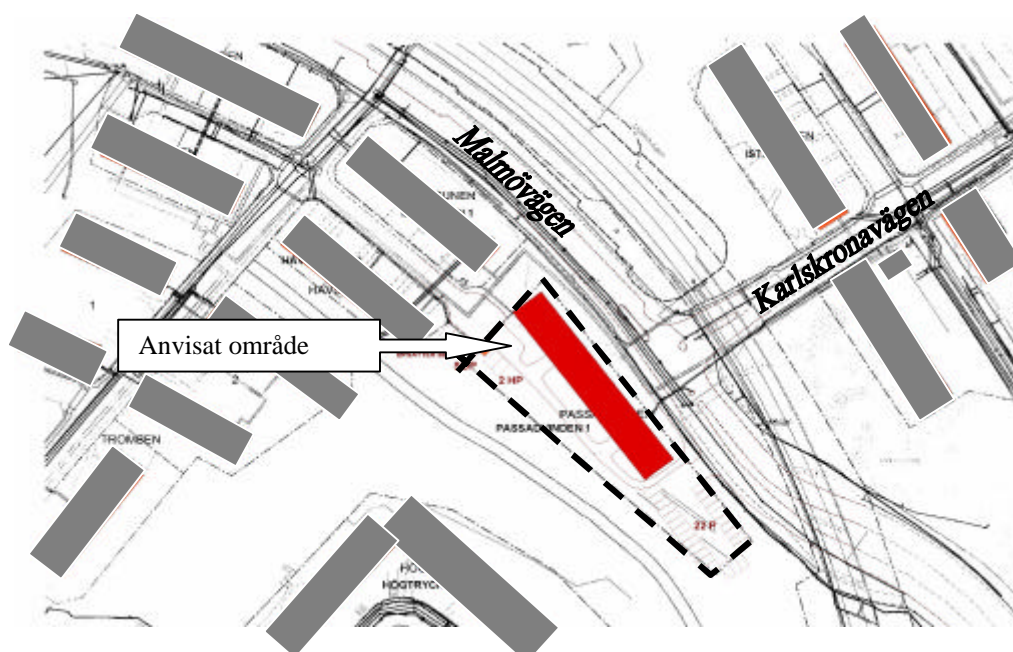
Gatu- och fastighetsnämnden lämnade under 2001 en markanvisning i Björkhagen för utförande av fem radhus inom kvarteret Regndroppen. Inflyttning har skett.

### Tidigare beslut

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 detaljplaneprocessen.



## 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.

## 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 ska efter fastighetsbildning förvärva marken till ett överenskommet pris av 2.850 kr/m<sup>2</sup> BTA. Priset tar hänsyn till flera speciella förhållanden, bl a svåra grundläggningsförhållanden, bullerstörning från Malmövägen och tunnelbanan samt att fastigheten ligger i en brant norrsluttning.

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 behandlar ärendet den 15 april 2002.

Även Besqab Projekt & Fastigheter har inkommit med en ansökan om markanvisning av fastigheten. Besqab har dock flera andra projekt under arbete i Stockholm. Veidekke redovisar ett bra utbyggnadsförslag och har endast fått en markanvisning om 45 lägenheter de senaste åren. Ett tillskott av bostadsrättslägenheter är positivt för stadsdelen. Kontoret föreslår därför att Veidekke får en markanvisning av Passadvinden 1.

## Ekonomi

Veidekke ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Infrastrukturen i området är väl utbyggd och några stora investeringar för staden erfordras inte. Projektet kommer inte heller att innebära någon påverkan på de framtida driftkostnaderna. En kostnad som kan komma att belasta staden är 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.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Veidekke.

## **Information till andra förvaltningar**

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

## **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 2004 och första inflyttning till år 2005.

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

## **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 nära naturområden och lämpar sig väl för kompletterande bebyggelse. Det befintliga bostadsbeståndet domineras av små hyreslägenheter. Förslaget tillskapar bostadsrättslägenheter och ökar möjligheterna till en bostadssuccession inom området.

Exploateringen sker inom obebyggd mark som idag är planlagd för mindre industri eller hantverk. Kontoret bedömer att intrånget i naturmarken är acceptabelt med hänsyn till att området har god tillgång på såväl friytor som grönområden.

Veidekke redovisar ett bra utbyggnadsförslag och har endast fått en markanvisning om 45 lägenheter de senaste åren. Kontoret föreslår därför att markanvisning av Passadvinden 1 lämnas till Veidekke.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Projektet kommer inte att innebära någon påverkan på de framtida driftkostnaderna i området. Den kostnad som kan komma att belasta staden är en eventuell sanering vid den f d skjutvallen.

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**