



Kontaktperson  
Staffan Lorentz  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 260 81  
Staffan.lorentz@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-01-26

**Överenskommelse om exploatering för bostäder inom kv. Passadvinden i Björkhagen med Veidekke Bostads AB. Genomförandebeslut.**

**Förslag till beslut**

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Passadvinden omfattande investeringsutgifter om 6,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden godkänner upprättat förslag till överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och Veidekke Bostad AB, samt ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av markförsäljningen.

Göran Långsved

Lars Fyrvald  
tf

**Sammanfattning**

Exploateringen inom kv. Passadvinden i Björkhagen omfattar ca 30 bostäder. Marken ska säljas till Veidekke Bostad AB i enlighet med tidigare markanvisningsbeslut. Staden har exploateringsutgifter för upprustningar och ombyggnader i samband med exploateringen om totalt ca 6,5 mnkr. Den beräknade intäkten vid markförsäljningen är 6,9 mnkr.

Marknämnden föreslås godkänna genomförandet av exploatering inom kv. Passadvinden och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Expertrådet har godkänt ärendet den 2002-03-18. Prisnivån har inte förändrats sedan dess på ett sätt som innebär att den tidigare överenskommelsen med Veidekke Bostad AB bör rivas upp.

---

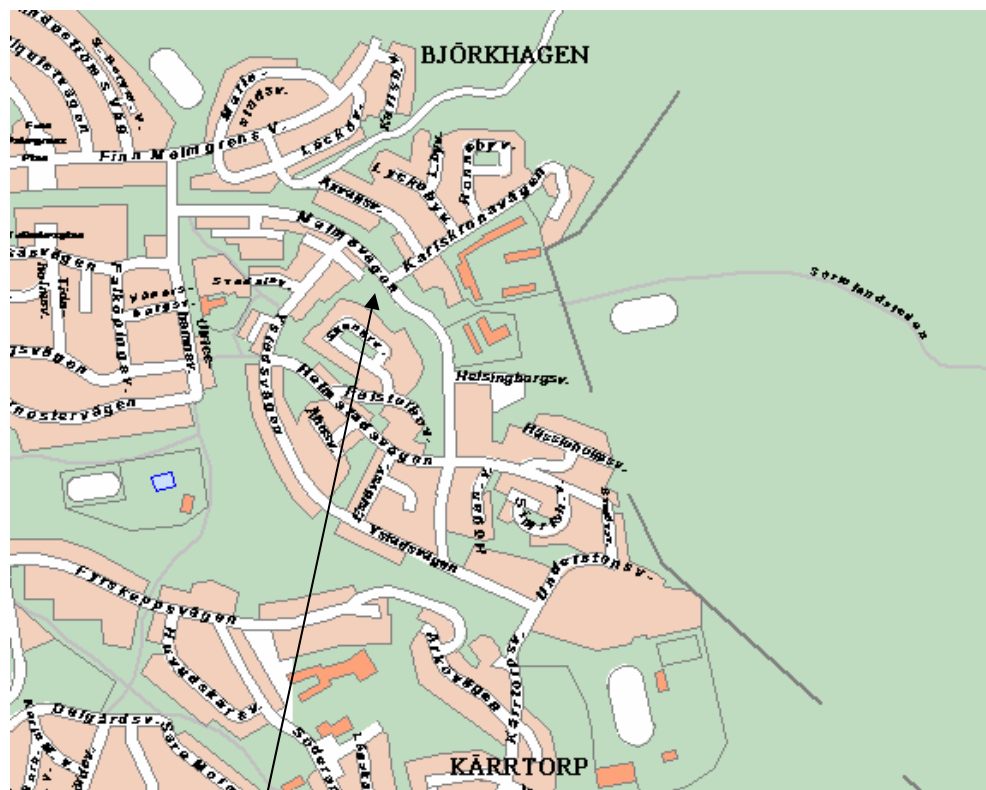
Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Passadvinden 1.

## Bakgrund

Veidekke Bostad & Fastighet AB erhöll den 7 maj 2002 en markanvisning för ca 30 bostadsrättslägenheter vid korsningen Malmövågen och Karlskronavågen i Björkhagen. Marken skall enligt beslutet säljas till byggherren. Den nya detaljplanen som vunnit laga kraft innebär att ett nytt flerbostadshus i fyra våningar uppförs på fastigheten Passadvinden 1 m.m. med två markparkeringar i nära anslutning till det nya bostadshuset.

Som kompensation för att grönyta tas i anspråk upprustas den närliggande parkleken Peters park. En gångväg samt en välkomnande entré till det blivande naturreservatet i Nacka anläggs i närheten av Markuskyrkan. Projektet innebär även att ny vegetation, t.ex. björkar eller ekar, planteras i anslutning till entrén. Kontoret skall också förbättra befintlig våtmark i området för att skapa vattenmiljöer för grodor och andra vattenberoende arter.

Detaljplanen har varit överklagad av SL som menar att bullret från tunnelbanan skulle vara störande för de nya bostäderna. Inget avtal har träffats mellan SL och byggherren eller staden rörande detta. Överklagande ogillades av Länsstyrelsen och detaljplanen vann laga kraft 2005-11-16.



*Kv. Passadvinden*

### **Tidigare beslut**

2002-05-07 GFN, Markanvisning till Veidekke Bostad & Fastighet AB omfattande ca 30 bostadsrättslägenheter i ett flerbostadshus.

2004-06-10 SBN, Stadsbyggnadskontoret får i uppdrag att påbörja planarbetet.

2005-01-25 GFN, Remissvar över remitterat detaljplaneförslag. Nämnden anger att den gamla skyttmuren skall bevaras och skyddas.

2005-11-16 Detaljplanen vinner laga kraft efter att ha varit överklagad till Länsstyrelsen av SL.

2005-12-16 Fastighetsbildning påbörjas.

### **Beskrivning av projektet**

Projektet innebär att ett bostadshus med ca 30 bostadsrättslägenheter byggs i kv. Passadvinden invid Malmövägen i Björkhagen.

Intäkter från projektet används till sanering av mark, upprustning av intilliggande parkmark, bland annat vid entrén till det blivande naturreservatet. Vidare sker upprustning av lekpark, parkvägsbelysning och anläggande av våtmark.



*Modellfoto. Veidekke Bostad AB*

### **Överenskommelse om exploatering**

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med Veidekke Bostad AB, se bilaga 1. Veidekke har för sin del godkänt överenskommelsen. Överenskommelsen reglerar exploateringen, skydd av

intilliggande mark, byggtrafik, skydd av den gamla skyttmuren intill området samt övriga sedvanliga villkor. Enligt markanvisningsbeslutet skall marken förvärvas av byggherren. Köpeskillingen uppgår till 2850 kr per kvadratmeter bruttoarea. Köpeskillingen skall slutligt fastställas vid erhållet bygglov då ytan är klarlagd. Köpeskillingen är beräknad till 6,9 mnkr.

Byggherren kommer att förvärva den del av Hammarby 1:1 som avstyckats för att ingå i kvartersmarken för bostäder. Byggherren söker lagfart på denna. Till denna del tillförs sedan Passadvinden 1 genom fastighetsreglering. Slutligen bildar delarna Passadvinden 2.

Expertrådet har godkänt ärendet 2002-03-18, Dnr: 2001-0384-03176.



*Det nya huset (mitten) möter Malmövägen på liknande sätt som smalhusen norrut byggda i slutet på 1940-talet.*

### **Genomförande och tidplan**

Byggherren planerar sin byggstart till våren 2006, så snart fastighetsbildning och bygglov är klara. Byggperioden är uppskattad till ca ett år. Stadens åtgärder såsom upprustningar av intilliggande park- och gatumark och kompensationsåtgärder kommer att ske parallellt. Bostadsexploaterings miljökonsekvenser är utredda i detaljplanarbetet. De nya husen kommer att utformas så att minst hälften av boningsrummen har en tyst sida bort från tunnelbanan. Kontoret skall rena marken i den gamla skjutbanevallen från det bly den befunnits innehålla samt sanera skyttmuren.

Kontoret begär att marknämnden uppdrar åt kontoret att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande varför detta är det sista beslutstillfället för marknämnden rörande detta projekt.

## Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

### Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)

<b>Utgifter (-)</b>	
Utredning , projektering	-0,419
Iordningställande av mark	-0,55
Anläggning	-4,250
Övrigt	
<b>Summa utgifter</b>	<b>-6,2</b>
<b>Inkomster</b>	
Markförsäljning	+6,9
Avgäldsunderlag	
Övrigt	+0,02
<b>Summa inkomster</b>	<b>+6,9</b>
<b>Sammanställning</b>	
Resultat	+0,7
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup>	+0,03
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,23
Exploateringsgrad	0,97

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 6,2 mnkr, varav 0,5 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst kompensationsåtgärder.

Marken kommer att försälas. Inkomsterna beräknas till ca 6,9 mnkr. Projektets bedöms gå ungefär jämnt ut för staden.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 6,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-0,1	-0,4	-5,4	-0,6			
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-0,4	-5,4	-0,6			
Försäljningsinkomst			6,9				

<sup>1</sup>Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

#### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförande bli oförändrade. För Skarpnäck stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna endast marginellt ökas. Kapitalkostnaderna<sup>2</sup> beräknas uppgå till ca 482tkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Drift och underhåll (-)	
Kapitalkostnad	-482
-ränta (-)	-301
-avskrivning (-)	-181
Drift och underhåll Sdn (-)	

#### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Detaljplanen har vunnit laga kraft varför det osäkerhetsmomentet i projektet är avklarat. Riskerna i projektet kan för stadens del bestå i osäkerhet i kostnader för kompensationsåtgärder och bedömd omfattning av sanering av förorenad mark. Tidplanen för stadens åtgärder kan vara snäv, och kan komma att skjutas fram i tiden i de delar som inte har direkt koppling till husbyggnationen. I övrigt finns idag inget som kan påverka tidplan eller budget i någon större omfattning.

#### **Markkontorets synpunkter**

Kontoret anser att projektet utgör ett välbehövt tillskott av bostadsrättslägenheter i Björkhagen. Projektet bidrar med exploateringsmedel till ett antal kompensationsåtgärder som kommer att komma stadsdelens invånare tillgodo.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering och uppdrar åt kontoret att genomföra exploateringen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 6,5 mnkr. och försäljningsintäkter om 6,9 mnkr.

#### **SLUT**

---

<sup>2</sup>Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen