



Kontaktperson

Bo Helin

Staben

Telefon: 08-508 269 53

bo.helin@fsk.stockholm.se

Till

Fastighets- och saluhallsnämnden

2006-12-14

Försäljning till SMÅA AB av del av Erstavik 6:1 i Södra Hedvigslund i Nacka kommun. Genomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna i utlåtet redovisat ramavtal om försäljning av del av Erstavik 6:1 i Södra Hedvigslund i Nacka kommun.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att hemställa att kommunfullmäktige godkänner ramavtalet.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige godkände den 10 juni 2003 en överenskommelse mellan staden och SMÅA AB avseende avveckling av Stockholms stads ägande i bolaget. Överenskommelsen innehåller bl.a. att staden skall anvisa bolaget mark i Södra Hedvigslund i Nacka kommun. Med anledning av att planarbetet för området nu är inne i en slutfas har parterna upprättat förslag till ramavtal för försäljning av området. Priset är fastställt i överenskommelsen (1 500 kr/ kvm BRA + KPI). BRA-ytan uppgår till 34470 kvm. Försäljningen föreslås ske i 4 etapper. P.g.a. köpeskillingens storlek krävs beslut av kommunfullmäktige.

Bilaga 1: Förslag till ramavtal med SMÅA AB

Bilaga 2: Kommunfullmäktiges beslut 2003-06-10, §29 och kommunstyrelsens utlåtande 2003:63.

Bilaga 3: Illustrationsplan och karta.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände den 10 juni 2003 en överenskommelse mellan staden och SMÅA AB avseende avveckling av Stockholms stads ägande i bolaget. Överenskommelsen innehåller bl.a. att staden skall anvisa bolaget mark i Södra Hedvigslund i Nacka kommun. Området ligger inom fastigheten Erstavik 6:1 och omfattar ca 20 ha kuperad skogsmark. I enlighet med överenskommelsen från 2003 har SMÅA AB arbetat med och bekostat planläggning av området. Planarbetet är nu inne i sin slutfas.

Detaljplaneförslaget kommer att ställas ut i december och ett antagande av planen beräknas ske i april 2007 (Bilaga 3).

Med anledning härav har mellan kontoret och SMÅA AB upprättats ett förslag till ramavtal avseende försäljning av det aktuella området.

Mål och syfte

Södra Hedvigslund omfattar ett område med förslag till detaljplan för totalt ca 400 lägenheter, varav ca 300 lägenheter ligger inom det område som staden äger. Avsikten är att inom detaljplaneområdet åstadkomma en blandad bebyggelse med goda bostadskvaliteter och god gestaltning utifrån trädgårdsstadens idé med kvarterstruktur och offentliga rum med kvalitet. Delar av området kommer att terränganpassas och vara mer likt en vanlig villabebyggelse. Exploateringen av stadens mark genomförs i fyra etapper under en fyraårsperiod. I den första etappen bebyggs den s.k. Höjden med 47 villor. Övriga etapper innehåller radhus, parhus m.m.

Den föreslagna försäljningen överensstämmer med den av nämnden fastställda försäljningspolicyn att bl.a. fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden skall avyttras.

Tidsplan

Förslaget till ramavtal innehåller en etappindeldad tidsplan. Etapperna omfattar följande bruksarea / BRA :

Etapp I, 7 191 m², *etapp II*, 8 886m², *etapp III*, 10 649m², *etapp IV*, 7 744m².

Tillträde till etapp I ska ske ca två veckor efter det erforderlig fastighetsbildning vunnit laga kraft dock senast sex månader efter det detaljplanen vunnit laga kraft. Tillträde till etapp II ska ske senast inom två år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, till etapp II senast inom tre år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och till etapp IV senast inom fyra år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomi

Exploatören ska som ersättning för respektive etapp på respektive tillträdesdag erlægga en köpeskilling till staden motsvarande 1500 kr/m² ljus BRA enl. bilaga 2. Ersättningen skall omräknas med konsumentprisindex (KPI) från 1 januari 2003 till respektive betalningsdag. Ersättningen skall dock lägst uppgå till det belopp som anges ovan. Den totala BRA-ytan uppgår till 34 479 kvm och den totala försäljningsersättningen till 51,7 mnkr. Ersättningen skall omräknas med konsumentprisindex från 1 januari 2003 till respektive tillträdesdag. Ersättningens storlek är bestämd i den tidigare ingångna överenskommelsen.

Risker

Detaljplanen kan bli överklagad och inte antagen. Kan SMÅA AB inte fullgöra sina skyldigheter på grund av hinder som denne inte råder över skall parterna efter framställning från SMÅA AB uppta förhandling om en tidsförskjutning som motsvarar hindrets varaktighet.

SLUT