

Tillhör § 10, bilaga B

**Fastighets- och
saluhallsnämnden
2006-12-14**

Ärende 10

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

Karin Wanngård m.fl. (s)
Martin Michel m.fl. (mp)
Åke Mezán m.fl. (v)

SÄRSKILT UTTALANDE

Fastigheten Erstavik 6:1 ligger i ett känsligt område mellan Nackareservatet och Erstaviks naturområde och naturområdena vid Flaten och Dreviken. Dessa naturområden är viktiga för det rörliga friluftslivet för människorna i hela sydöstra Stockholm, Nacka och Saltsjöbaden och Tyresö. Naturområdena utgör dessutom en av stadens så kallade "gröna kilar" som bidrar till att rena stadens smutsiga luft (den luft som du och jag dagligen inandas) och vatten. Genomförandet av detta förslag betyder att 20 ha huvudsakligen skogsmark kommer att försvinna. Ovan nämnda naturområden delas upp i mindre separata delar vilket är till stor skada för mångfalden av växter och djur i områdena. Tyresövägen utgör redan idag en kraftig barriär för människors och djurs möjligheter att kunna röra sig mellan områdena idag.

Vårt förslag innebär att detaljplanen arbetas om så att spridningskorridorer skapas och att Tyresövägens barriäreffekter mildras genom byggandet av en ekodukt i strategiskt läge.

Princip enligt Ålborgsåtagandena typ att förlorade skogsarealer i motsvarande grad (areal och räknat utifrån luft- och vattenreningskapacitet) skall ersättas på annan lämplig plats i stadens närhet skall gälla.

Ramavtal

Södra Hedvigslund Älta, Nacka kommun

Bakgrund

Småa AB har i enlighet med avtal med Stockholms stad från 2003 arbetat och bekostat detaljplanläggning av ett område som Stockholms stad äger i Södra Hedvigslund inom Nacka kommun. Småa AB har utfört detta arbete på egen risk och har bekostat planarbetet med s.k. byggherremedverkan med överenskommelsen att få förvärva det detaljplanelagda området av Stockholms stad. Med anledning av att planarbetet nu är i sin slutfas har parterna upprättat detta ramavtal mellan Stockholms stad nedan kallad Markägaren för försäljning av det aktuella området, del av Erstavik 6:1 Södra Hedvigslund nedan kallat Området till Småa AB Org nr 556497-1322 eller av Småa AB helägt dotterbolag för fastighetsutveckling inom Hedvigslund Box 47613, 117 94 Stockholm AB, nedan kallad Exploatören

Markägaren

Stockholms stad
Fastighets- och saluhallsnämnden
Org nr 212 000-0142

Exploatören

Småa AB
Box 47613
117 94 Stockholm
Org nr 556497-1322

Området

Området är en del av Erstavik 6:1 Södra Hedvigslund, i Nacka kommun enligt förslag till detaljplan Dp 2003/110 214 för Södra Hedvigslund och har markerats på bifogade karta, bilaga 1.

§1 Tidigare avtal och aktuellt detaljplaneförslag

Till grund för detta avtal ligger markreservation avseende Området enligt avtal mellan parterna undertecknat 2003-01-14 / 2003-02-17 samt Nacka Kommuns förslag till detaljplan för Södra Hedvigslund, Dp 2003/110 214

§2 Giltighet

Detta avtal blir bindande för parterna endast under förutsättning att detaljplan för Södra Hedvigslund, Dp 2003/110 214 i huvudsaklig överensstämmelse med bilagt förslag blir antagen av Nacka kommunfullmäktige senast 2007-12-30

§3 Projektets utformning

Södra Hedvigslund omfattar ett område med förslag till detaljplan för totalt ca 400 nya bostäder, varav ca 300 på Området. Avsikten är att inom detaljplaneområdet åstadkomma en

blandad bebyggelse med goda bostadskvaliteter och god tillgänglighet samt en gestaltning utifrån trädgårdsstadens idé med kvartersstruktur och offentliga rum med kvalitet. Delar av Området (höjden) kommer att terränganpassas och vara mer likt en vanlig villabebyggelse.

§4 Marköverlåtelse

Markägaren ska överlåta Området som är skräfferat på bilaga 1 till Exploatören med successiva tillträden i fyra etapper enligt bilaga 2. Särskilt köpekontrakt alternativt överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas för varje etapp.

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.

Kan Exploatören inte fullgöra sina skyldigheter på grund av hinder som denne inte råder över skall parterna efter framställning från Exploatören uppta förhandling om en tidsförskjutning som motsvarar hindrets varaktighet.

§5 Ersättning

Exploatören ska som ersättning för överlåtelse av resp. etapp av Området på resp. tillträdesdag erlægga en köpeskillning till Markägaren motsvarande 1500 kr/m² ljust 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.

Ersättning skall erläggas senast på resp. tillträdesdag genom insättning på Markägarens konto i Nordea; konto nr 3219 7803085 med angivelse om vad ersättningen avser.

§6 Köpebrev

När Exploatören har erlagt köpeskillningen för respektive etapp utfärdar Markägaren köpebrev för etappen. Lagfart eller fastighetsbildning får inte sökas med detta avtal som grund.

§7 Inteckningar mm

Markägaren garanterar att Området inte besväras av penninginteckningar eller andra belastningar som kan inskränka rådigheten förutom 2 servitut i ledning m.m. inskrivna 1952-03-26 och 1953-03-19.

§8 Tillträde

Tillträde till Området sker enligt § 4 ovan baserat på att detaljplan och erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

§9 Fastighetsbildning (mm)

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförande av de kommande köpeavtalen eller överenskommelser om fastighetsreglering. Exploatören skall även bekosta övriga förrättningar som erfordras för detaljplanens genomförande.

§10 Avverkning

Markägaren förbinder sig att inte utföra avverkning inom Området utan att ha samrått med Exploatören.

§11 Skick

Området har besiktigats av exploatören. Exploatören godkänner dess skick samt förklarar sig med bindande verkan avstå från samtliga anspråk för fel och brister i den förvärvade egendomen som exploatören upptäckt eller bort upptäcka vid besiktningen.

§12 Avgifter

För de överlåtna etapperna betalas utgående skatter och avgifter av Markägaren i den mån de avser och belöper på tiden intill resp. tillträdesdag och för tiden därefter av Exploatören.

§13 Dröjsmålsränta

Erläggs inte kapitalskuld på bestämd förfalldag skall dröjsmålsränta enligt räntelagen utgå för tiden efter förfalldagen på det förfallna beloppet tills full betalning sker.

§14 Rätt att överlåta avtalet

Exploatören äger överlåta detta avtal i dess helhet till av Småa AB helägt bolag för fastighetsutveckling inom Hedvigslund.

§15 Tvist

Tvist rörande tolkningen eller tillämpningen av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

§16 Villkor

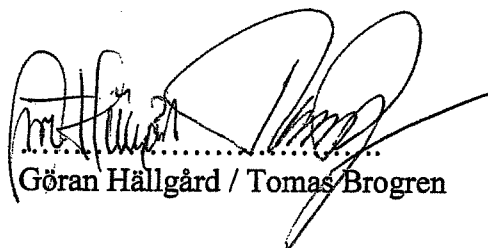
Detta avtal förfaller utan ersättning för någondera parten om inte Stockholms stads kommunfullmäktige senast den 1 maj 2007 godkänner avtal.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

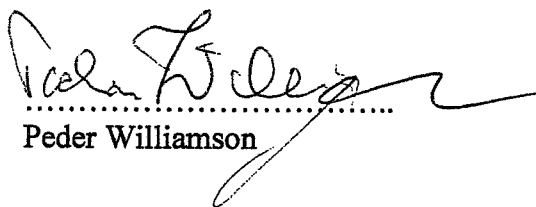
Stockholm den
För Stockholms stad

Stockholm den
För SMÅA AB

.....
Sten Wetterblad


.....
Göran Hällgård / Tomas Brogren

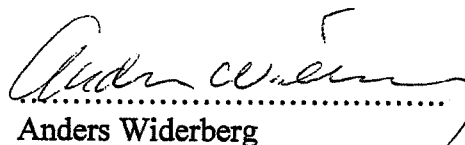
.....
Bo Helin


.....
Peder Williamson

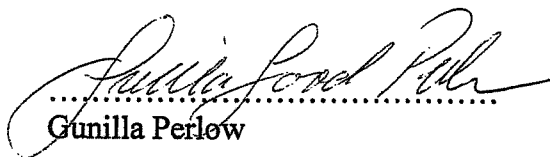
Bevittnas:

Bevittnas:

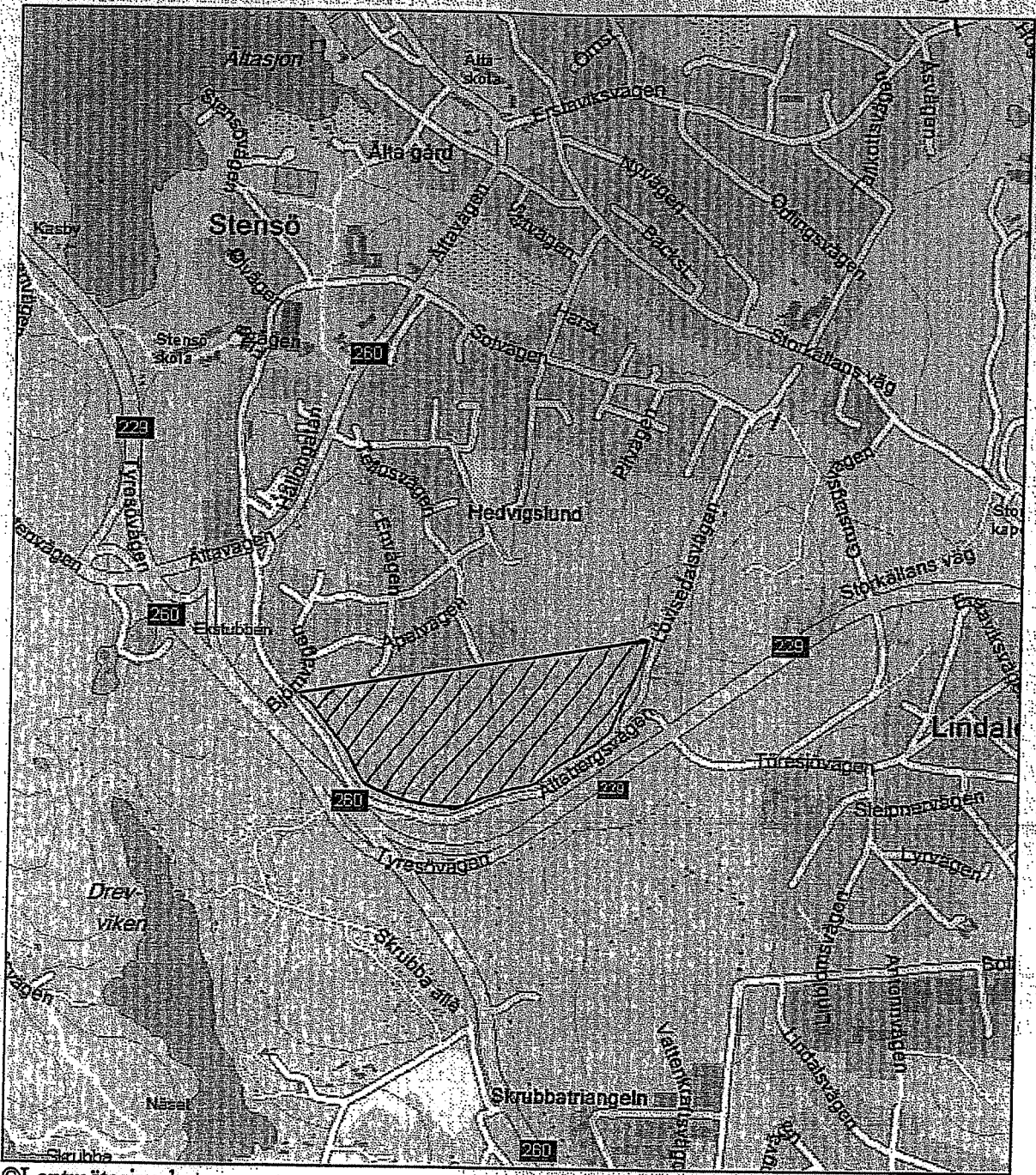
.....


.....
Anders Widerberg


.....


.....
Gunilla Perlow

Bilaga 1



©Lantmäteriverket


 = DEL AV ERSTAVIK 6:1
 NACKA KOMMUN

BILAGA 2
ytör BRA

etapp I	7	191 m ²
etapp II	8	886 m ²
etapp III	10	649 m ²
etapp IV	7	744 m ²

