

Utlåtande 2007:53 RIII (Dnr 302-105/2007)

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

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. I utlåtandet redovisat ramavtal om försäljning av del av Erstavik 6:1 i Södra Hedvigslund i Nacka kommun godkänns. Köpeskillingen uppgår till 1 500 kr/kvm BRA + KPI vilket innebär lägst 51,7 mnkr.
2. Fastighetsnämnden får i uppdrag att fullfölja ramavtalet och upprätta erforderliga kontrakt.

Föredragande borgarrådet Ulla Hamilton anför följande.

Ärendet

Kommunfullmäktige godkände den 10 juni 2003 en överenskommelse mellan staden och SMÅA AB avseende avveckling av Stockholms stads ägande i bolaget (utl. 2003:63). 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 har ställts ut i december 2006 och ett antagande av planen beräknas ske i april 2007.

Med anledning härav har mellan fastighetsnämnden och SMÅA AB upprättats ett förslag till ramavtal avseende försäljning av det aktuella området. Avtalet förfaller utan ersättning för någondera parten om inte Stockholms stads kommunfullmäktige senast den 1 maj 2007 godkänner avtalet.

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 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.

Beredning

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2006 att godkänna redovisat ramavtal om försäljning av del av Erstavik 6:1 i Södra Hedvigslund i Nacka kommun. Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Denna försäljning ligger väl i linje med stadens strävan efter att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet och som ligger utanför kommungränsen ska säljas. Försäljningen visar också att staden genom försäljningen kan medverka till en sådan utveckling och bostadsbebyggelse som berörd kommun önskar.

I och med detta beslut möjliggörs byggandet av 400 lägenheter i Södra Hedvigslund i Nacka. 300 av de planerade lägenheterna ligger inom det område som Stockholms stad äger.

Bilagor

1. Särskilt uttalande
2. Ramavtal med SMÅA AB
3. Illustrationsplan och karta

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå försäljningen av Södra Hedvigslund i Nacka kommun
2. samt att därutöver anföras följande.

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 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.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. I utlåntagandet redovisat ramavtal om försäljning av del av Erstavik 6:1 i Södra Hedvigslund i Nacka kommun godkänns. Köpeskillingen uppgår till 1 500 kr/kvm BRA + KPI vilket innebär lägst 51,7 mnkr.
2. Fastighetsnämnden får i uppdrag att fullfölja ramavtalet och upprätta erforderliga kontrakt.

Stockholm den 21 mars 2007

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Ulla Hamilton

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå försäljningen av Södra Hedvigslund i Nacka kommun
2. samt att därutöver anförda följande:

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 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.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

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 har ställts ut i december 2006 och ett antagande av planen beräknas ske i april 2007.

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

Fastighets- och saluhallsnämnden

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2006 att godkänna i tjänsteutlåtandet redovisat ramavtal om försäljning av del av Erstavik 6:1 i Södra Hedvigslund i Nacka kommun samt att hemställa om att kommunfullmäktige godkänner ramavtalet.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård m.fl. (s), Martin Michel m.fl. (mp) och Åke Mezán m.fl. (v), *bilaga 1*.

Fastighets- och saluhallskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 december 2006 har i huvudsak följande lydelse.

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, ej tryckt här).

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

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 etappindelad 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 erlagga en köpeskilling till staden 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. 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.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och där beretts av finansavdelningen.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 februari 2007 har i huvudsak följande lydelse.

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 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 fastighetsnämnden fastställda försäljningspolicyn att bl.a. fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden skall avyttras.

Tidsplan

Förslaget till ramavtal innehåller en etappindelad 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 III 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 erlagga en köpeskilling till staden motsvarande 1 500 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. Den totala BRA-ytan uppgår till 34 479 kvm och den totala köpeskillingen till lägst 51,7 mnkr.

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.

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

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret tillstyrker att i utlåntagandet redovisat ramavtal om försäljning av del av Erstavik 6:1 i Södra Hedvigslund i Nacka kommun godkänns.

Ramavtalet är en följd av en överenskommelse mellan staden och SMÅA AB från den 10 juni 2003 avseende avveckling av stadens ägande i SMÅA AB.

Överenskommelsen innehåller bl.a. att staden skall anvisa bolaget mark i Södra Hedvigslund i Nacka kommun. Priset är fastställt i överenskommelsen till 1 500 kr/kvm BRA + KPI. BRA-ytan uppgår till 34 470 kvm. Priset räknas upp med konsumentprisindex från den 1 januari 2003 till respektive betalningsdag. Överenskommelsen ger således ett pris på lägst 51,7 mnkr. Överenskommelsen godkändes av Stockholms stads kommunfullmäktige den 10 juni 2003. Beslutet hade föregåtts av att stadens expertråd för fastighetsfrågor den 10 juni 2002 beslutat att rekommendera att överenskommelsen skulle godkännas.

Försäljningen är i linje med stadens strävan efter att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas.