



Handläggare: Torsten Samuelsson  
Avdelningen för Strategi och Värdering  
Tel: 50827043  
torsten.samuelsson@gfk.stockholm.se

2002-05-15

Dnr 98-411-1617

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

## Överenskommelse angående försäljning av aktier i SMÅA AB m m

### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande överenskommelse med SMÅA AB om försäljning av aktier i bolaget samt vissa markanvisningar
2. Gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige senast 31 december 2002 godkänner överenskommelsen
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner köpeavtal avseende försäljning av del av Själv 5:19 m fl i Nynäshamn

Olle Zetterberg

Torsten Samuelsson

### SAMMANFATTNING

I överenskommelse förbinder sig staden att träffa avtal om försäljning av stadens aktieinnehav i SMÅA AB till i första hand de anställda i bolaget. Köpeskillingen skall totalt uppgå till 7 311 000 kr per 1 oktober 2002.

Staden skall vidare sälja mark i Nynäshamn för produktion av ca 200 småhus samt 20 lägenheter i flerbostadshus. Området utgörs för närvarande av skogs- och jordbruksmark. Köpeskillingen uppgår till 3 500 000

Överenskommelsen innebär vidare att staden skall anvisa bolaget mark i Södra Hedvigslund, Nacka. Detta område är kuperad skogsmark som enligt förslag till ny översiktsplan skall innehålla enbostadshus. Köpeskillingen skall uppgå till 1 500 kr/ m<sup>2</sup> BTA per 1 januari 2003.

Staden skall vidare medverka till att SMÅA kan få mark anvisat i det projekt som kan komma att genomföras på mark i Sköndal som ägs dels av Stiftelsen Stora Sköndal dels staden.

I överenskommelsen redovisas det åtagande att anvisa mark som staden har genom tidigare avtal med bolaget och en plan på hur detta åtagande skall uppfyllas. Genom överenskommelsen minskas antalet kvarvarande byggrätter att anvisa med 100 enheter.

Kontoret anser överenskommelsen godtagbar. Ärendet kommer att redovisas i expertrådet för fastighetsfrågor 27 maj 2002.

## UTLÅTANDE

### **Bakgrund**

1994 bildades SMÅA AB. Ägare är Stockholms stad (30%), HSB Riksförbund (35%) och JM Byggnads och Fastighets AB (35%). I samband med bildandet av bolaget slöts avtal mellan staden och bolaget, bl a om att staden skulle anvisa mark till bolaget för en produktion av minst 500 småhus. Senare har vid olika tillfällen träffats tre tilläggsavtal där bl a det ursprungliga åtagandet av anvisningar ökats till 550 enheter. För närvarande kvarstår 325 st av detta åtagande. Försäljningspriset för dessa skall motsvara aktuellt avgäldsunderlag.

### **Överenskommelse om försäljning av stadens aktier i bolaget samt markanvisningar**

Förhandlingar har förts mellan staden och bolaget om försäljning av stadens aktier i bolaget till i första hand de anställda i bolaget. Villkorad överenskommelse (**bilaga 1**) har träffats om försäljning av aktierna till ett pris som motsvarar stadens andel av det egna kapitalet, 7.311.000 kr.

Särskilt avtal skall träffas om denna försäljning.

Vidare har överenskommelse träffats om försäljning av mark i Segersäng, Nynäshamn samt kommande markanvisningar i Nacka och i Sköndal (se nedan)

Som ett resultat av överenskommelsen har parterna dessutom kommit överens om att minska antalet kvarvarande anvisningar med 100 st från 325 till 225.

Överenskommelsen innehåller också en redogörelse för hur kvarvarande anvisningsskyldighet för staden slutligen kan uppfyllas.

### **Försäljning av mark i Segersäng, Nynäshamn**

Aktuellt markområde består dels av ett område invid Segersängs pendeltågsstation, dels fastigheten Hammersta 6:16 (se kartor i det till överenskommelsen bilagda köpekontraktet). Inom området skall uppföras ca 220 bostadslägenheter varav ca 200 i småhus.

Enligt köpekontraktet, som godkänts av bolaget, säljer staden fastigheten Hammersta 6:16 samt del av fastigheterna Själv 5:19, 5:35 samt Jursta 4:30 till bolaget för 3 500 000 kr. Genom att Hammersta 6:16 ingår får de boende möjlighet till brygg- och båtplats. Den totala markarealen uppgår till ca 48,6 ha (varav Hammersta 6:16 omfattar 0,7 ha) och består huvudsakligen av åker- och skogsmark. Bebyggelse saknas med undantag av några mindre förråd.

Bolaget förbinder sig att genomföra nybyggnation av bostäder inom området enligt ny detaljplan antagen av kommunfullmäktige i Nynäshamn den 25 april 2002, samt att med Nynäshamn träffa erforderligt exploateringsavtal. Bolaget övertar alla stadens rättigheter och skyldigheter gentemot befintliga nyttjanderättshavare. Staden svarar för fastighetsbildningskostnader, medan bolaget svarar för lagfartskostnader. Avtalet är bl a villkorat av att Stockholms kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen med bolaget om aktieförsäljningen.

### **Markreservation för del av Erstavik 6:1 i Södra Hedvigslund i Nacka kommun**

Området som omfattar ca 20 ha och gränsar till Stockholm är obebyggt och består av kuperad skogsmark (se bilaga 3 till överenskommelsen) I gällande översiktsplan för Nacka från 1993 redovisas området som förändringsområde. Enligt kommunens förslag till ny översiktsplan, som väntas ställas ut inom kort, får området användas till enbostadshus.

Överenskommelsen innebär att staden skall lämna en markreservation till bolaget för detta område, och att sälja marken till ett pris av 1.500 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisnivå 1 januari 2003.

### **Sköndal**

Stiftelsen Stora Sköndal äger fastigheten Sköndal 1:1. Staden äger intilliggande fastigheter Sköndal 1:7, 1:9 och Skarpnäcks gård 1:1 (**bilaga 2**). Stiftelsen och staden har upptagit förhandlingar om att tillsammans verka för att ny bebyggelse i form av småhus och flerbostadshus kan komma till stånd inom området.

SMÅA AB har tidigare tillsammans med stiftelsen skissat på hur en sådan bebyggelse skulle kunna gestaltas. I nu aktuell överenskommelse förbinder sig staden till att medverka till att bolaget får möjlighet till en markanvisning inom området på marknadsmässiga villkor. En tredjedel av antalet byggrätter enligt denna anvisning skall avräknas från stadens åtagande att anvisa bolaget mark.

# S

## **Kontorets synpunkter**

Kontoret anser att träffad överenskommelse med SMÅA AB är godtagbar för stadens del. Dels avvecklas stadens ägande i bolaget dels framkommer genom överenskommelse en klar strategi hur stadens åtagande beträffande markanvisningar till bolaget skall uppfyllas. Uppgörelsen angående köpeskillingarnas storlek och avräkningen med 100 byggrätter från stadens åtagande är godtagbar. Ärendet kommer att redovisas för kontorets expertråd för fastighetsfrågor vid kommande sammanträde 27 maj 2002

**SLUT**