

Handläggare
Hans Andrasko
08-5084701150846027

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inskränkning av tomträtten Svenska Högarna 3

Genomförandebeslut

Företagsledningens förslag till beslut

1. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna att VD träffar Tillägg till tomträttsavtal, Bilaga 1, för tomträtten Svenska Högarna 3 i Skarpnäck innebärande att del av fastigheten Svenska Högarna 3 styckas av och överläts till exploateringsnämnden till en ersättning om 1 300 000 kr till SISAB.
2. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna att VD träffar Genomförandavtal, Bilaga 2, med fastighetsnämnden för att fastställa förutsättningar för genomförandet av ny idrottshall inom berört markområde som styckas av från tomträtten Svenska Högarna 3.
3. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna att VD träffar Genomförandavtal, Bilaga 3, med fastighetsnämnden och exploateringsnämnden för att fastställa förutsättningar för den eventuella händelsen att byggprojekt för ny idrottshall avbryts efter det att fastighetsförättning vunnit laga kraft och berört markområde har avskilts från tomträtten Svenska Högarna 3.

Sammanfattning

SISAB innehar fastighet Svenska Högarna 3 i Skarpnäck med tomträtt inom vilken Skarpnäcks skola (Skarpnäcks nya skola enligt SISAB:s benämning) huserar. Fastighetsnämnden planerar, på uppdrag av idrottsnämnden, ny idrottshall på en del av Svenska Högarna 3, nedan kallat *markområdet*.

Idrottsnämnden har fått i uppdrag att hitta platser för nya idrottshallar inom staden. Idrottsnämnden tillsammans med fastighetsnämnden har identifierat markområdet som en lämplig plats för ny idrottshall. Genom att nyttja befintlig byggrätt effektiviseras genomförandet i tid och kostnader för staden. Utbildningsförvaltningen är positiva till idrottshallen eftersom Skarpnäcks skola inte har tillräcklig kapacitet i befintliga idrottssalar och därför är beroende av externa idrottslokaler.

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se

Markområdet är cirka 3000 kvm stort och nyttjas mycket begränsat av skolan eftersom det till största del utgörs av ett bostadshus (fd vaktmästarbostad) med inhägnad privat trädgård. I övrigt består marken av naturmark som ligger avskilt från skolan.

Diskussioner om projektet har förts sedan 2023 mellan SISAB, utbildningsförvaltningen, fastighetskontoret, idrottsförvaltningen och exploateringskontoret vilket har resulterat i två intentionsavtal.

Parallellt har ett förslag till Genomförandeavtal, Bilaga 2 och Bilaga 3, upprättats mellan SISAB och fastighetskontoret och exploateringskontoret som bland annat fastställer att SISAB och utbildningsförvaltningen ska gå ekonomiskt skadefria och inte ta någon risk orsakad av byggnationen av idrottshallen. Fastighetskontoret ska under produktionen i möjligaste mån undvika störande moment och löpande hålla SISAB och skolverksamheten informerade. Nuvarande infart till grundskolan ska byggas om för ökad trygghet och förbättrad angöring

SISAB bedömer att den nya idrottshallen medför fördelar för utbildningsförvaltningen, SISAB och för Staden som helhet.

Ersättningen för överlåtelsen uppgår till 1 300 000 kr, i enlighet med Koncernstyrelsens principer för överlåtelser av tomträtter mellan stadens nämnder och bolag.

Bakgrund

SISAB innehar fastighet Svenska Högarna 3 i Skarpnäck med tomträtt inom vilken Skarpnäcks skola huserar. Fastighetsnämnden planerar, på uppdrag av idrottsnämnden, ny idrottshall på en del av Svenska Högarna 3. Idrottsnämnden har fått i uppdrag att hitta platser för nya idrottshallar inom staden. Idrottsnämnden tillsammans med fastighetsnämnden har identifierat markområdet som en lämplig plats för ny idrottshall. Genom att nyttja befintlig byggrätt effektiviseras genomförandet i tid och kostnader för staden. Utbildningsförvaltningen är positiva till idrottshallen eftersom Skarpnäcks skola inte har tillräcklig kapacitet i befintliga idrottssalar och därför är beroende av externa idrottslokaler.

Ärendet

Fastighetskontoret har i dialog med SISAB och utbildningsförvaltningen utrett olika alternativ till placering och angöring av planerad idrottshall. Arbetet har landat i att idrottshallen placeras i det sydvästra hörnet av SISAB:s tomträtt på Svenska Högarna 3. Idrottshallen placeras därmed intill en befintlig grusbollsplan som fastighetskontoret avser omvandla till fullstor 11-spelarplan i konstgräs med intilliggande friidrottsyta i samband med att idrottshallen uppförs. Hallen avses angöras via skolans nuvarande infart från Kärrtorpsvägen, se bild 1 nedan.

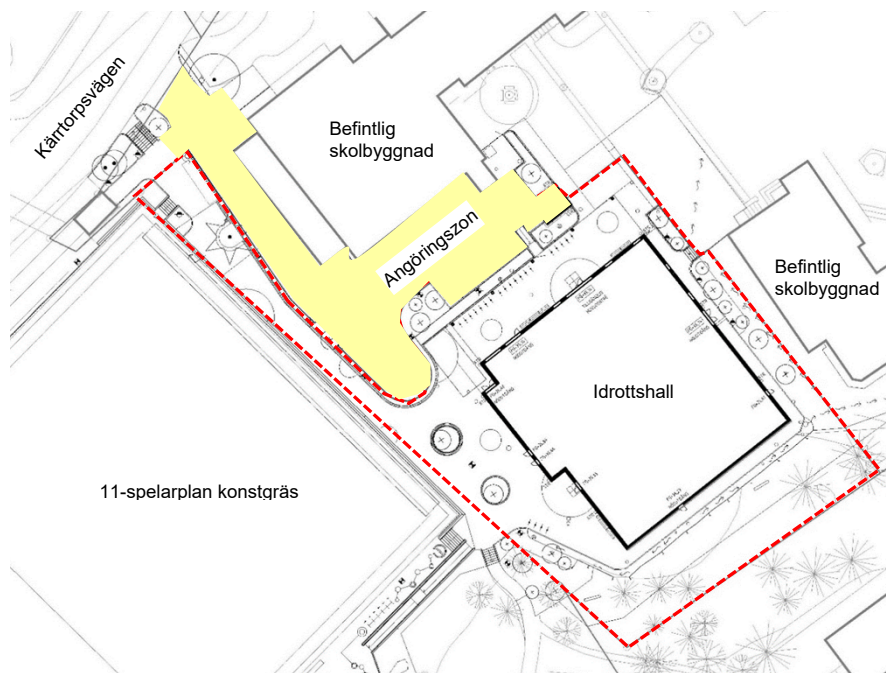


Bild 1. Markplan. Röd streckad linje visar ungefärligt del av SISAB:s tomrätt som avses överlåtas. Gul markering visar planerad gemensamhetsanläggning för SISAB och Fastighetskontoret. Arbete pågår varför mindre ändringar markutformning och gränser kan ske.

Placeringen av idrottshallen innebär att cirka 3000 kvm av SISAB:s tomrätt på Svenska Högarna 3 överlåts, se bild 1 ovan.

Markområdet nyttjas mycket begränsat av skolan eftersom det till största del utgörs av ett bostadshus (fd vaktmästarbostad) med inhägnad privat trädgård. I övrigt består marken av naturmark som ligger avskilt från skolan, se bild 2 nedan.

Byggnation av idrottshallen och intilliggande 11-spelarplan och friidrottsytor innebär att delar av naturmarken omvandlas till hårdgjord mark. Naturmarken angränsar till parken Gränsberget och bedöms ha visst naturvärde. Marken är inte en del av närliggande ESBO-områden, Skogskyrkogården och Nacka naturreservat och har inte utpekade skyddsvärda träd. Miljöförvaltningens webbplats M-GIS visar att inga särskilt skyddsvärda arter har observerats på marken.

SISAB har omlokaliserat en bostadshyresgäst för att möjliggöra ny idrottshall.

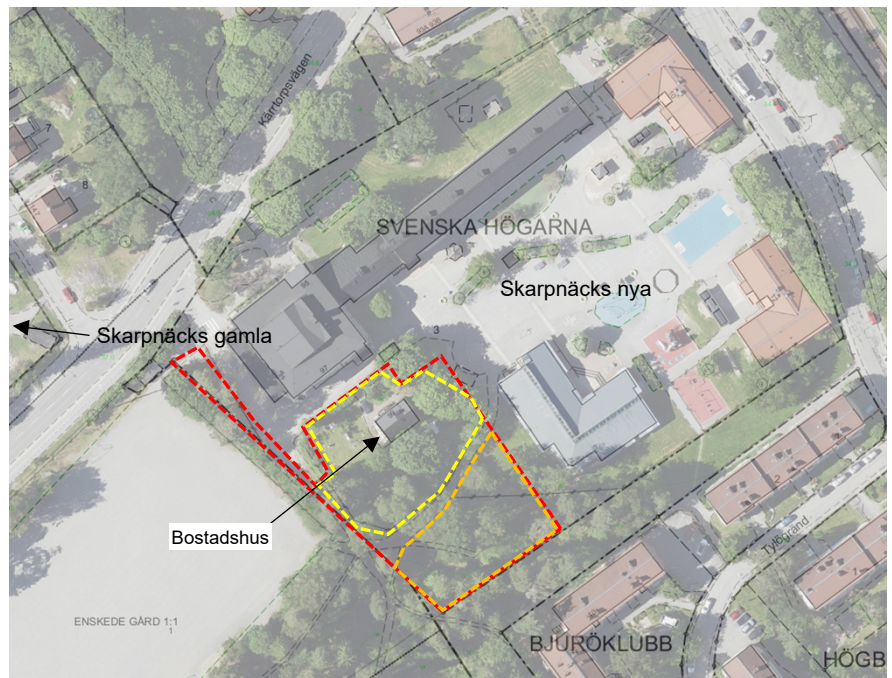


Bild 2. Ortofotografi med baskarta. Gul streckad linje visar befintligt bostadshus med inhägnad trädgård på cirka 1500kvm. Orange streckad linje visar avskild naturmarksyta på cirka 1200kvm.



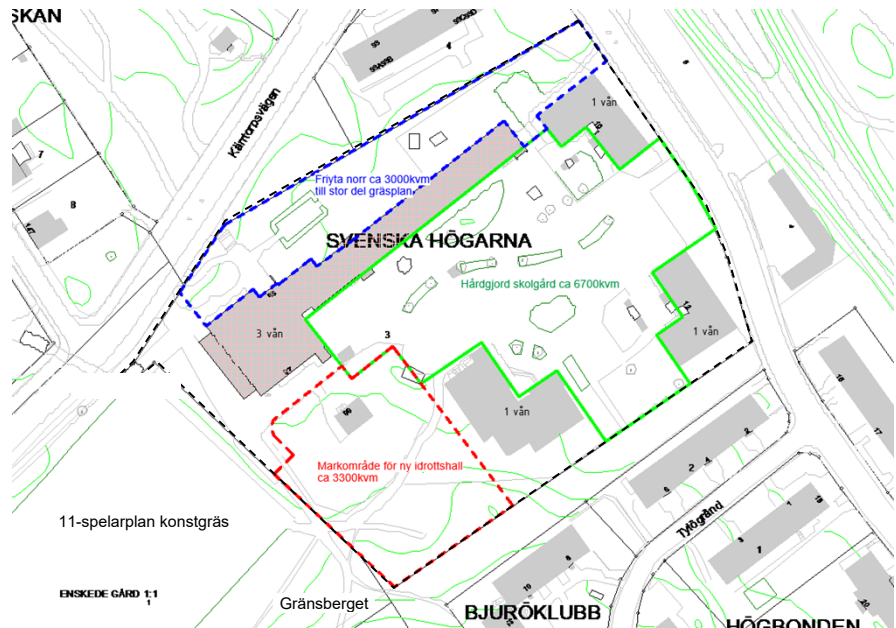
Bild 3 Fotografi på bostadshus och trädgård.

I förslag till genomförandeavtal mellan SISAB och Fastighetsnämnden framgår att SISAB inte ska lida någon ekonomisk skada eller ta någon ekonomisk risk. Fastighetsnämnden ska stå för kostnader som orsakas av byggnation av ny idrottshall inklusive eventuella provisorier. Fastighetskontoret ska under produktionen i möjligaste mån undvika störande moment och löpande hålla SISAB och skolverksamheten informerade. SISAB

ska även granska och godkänna slutlig utformning av utvändigt mark.

SISAB bedömer att den nya idrottshallen medför fördelar för utbildningsförvaltningen, SISAB och för Staden som helhet. Samlokaliseringen av idrottshallen, 11-spelarplanen och grundskolan ger goda synergieffekter. Skolan hyr idag externa idrottslokaler i Kärrtorpshallen, vilket innebär transport och kostnader på grund av ledsagare. Vidare bidrar idrottshallens byggprojekt till en säkrare infart och angöringsytor för skolan. Befintligt övergångsställe över infartsväg blir tryggare eftersom stora lastbilar inte kommer att behöva backa in från Kärrtorpsvägen och tack vare nya farthinder. Övergångsstället nyttjas dagligen av elever som rör sig mellan Skarpnäcks nya och gamla skola för att nå specialsalar. Skolans tillgängliga angöringsplats flyttas till ett bättre läge och kompletteras med ytterligare tillgänglig angöringsplats vid idrottshallen. SISAB:s drifts- och underhållskostnader minskar på grund av delad drift av infart och renoverade infartsytor.

Den nya idrottshallen medför vissa begränsningar för skolan, men de bedöms acceptabla. Markomvandlingen minskar skolans friyta med cirka 1 500 kvm. Friytan som försvinner ligger mycket svårtillgängligt och kvarvarande friyta på cirka 9 700 kvm bedöms tillfredställande. Friytan blir cirka 16 kvm/elev vid skolans maxkapacitet. Skolans friyta ligger i direkt anslutning till parken Gränsberget och Skarpnäcks bollplan. Den nya idrottshallen innebär viss begränsning av långsiktig fastighetsutveckling på Svenska Högarna 3. Markområde bedöms exempelvis kunna rymma en förskola med sex avdelningar alternativt möjliggöra tillbyggnad för skola. Elevprognoserna i staden viker och behovet av ny kapacitet bedöms inte finnas på platsen under överskådlig tid. Stadsdelsförvaltningen meddelade under SAMS-områdesmöte i mars år 2025 att de inte såg ett behov av förskola på markområdet och utbildningsförvaltningen ser idag inget behov av utveckling.



*Bild 4. Illustrationsplan med friytor och markområde för idrottshall.
Gällande fastighetsgräns markeras med svart streckad linje.*

Fastighetskontoret planerar för byggstart i maj 2026 och beräknar färdigställande runt 2027/2028. Genomförandeavtal, bilaga 2, innehåller överenskommelse om att byggprojektet ska vidta åtgärder för att minimera störningar av skolverksamheten. Avtalet anger bland annat att SISAB ska godkänna byggprojektets kommunikationsplan och beskrivning av planerade åtgärder.

Ekonomi

Ersättningen för överlåtelsen uppgår till 1 300 000 kr, i enlighet med Koncernstyrelsens principer för överlåtelser av tomträtter mellan stadens nämnder och bolag, vilket motsvarar värdet av befintligt bostadshyreshus på markområdet. Värdet beräknas enligt formeln ”driftnetto/direktavkastning”, vilket är branschstandard. Driftnettot grundas på SISAB:s hyresintäkt för bostadshuset, där ovanvåning hyrs ut som bostad och källarvåning hyrs ut till utbildningsförvaltningen. Ersättningen regleras i Tillägg till tomträttsavtal för tomträtten Svenska Högarna 3 som avses tecknas mellan SISAB och exploateringsnämnden, bilaga 1.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets enhet för fastighetsutveckling.

Ebba Bock Agerman,
VD

Bilagor

1. Tillägg till tomträttsavtal för tomträtten Svenska Högarna 3, SISAB - Exploateringsnämnden
2. Genomförandeavtal, SISAB – Fastighetsnämnden
3. Genomförandeavtal, SISAB – Fastighetsnämnden - Exploateringsnämnden

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2026-04-13
Susanne Christensson, Affärsområdschef Grundskola & Gymnasium	2026-04-13