

Handläggare
Petter Haraldsson
08-50846094

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inriktningsbeslut avyttring Förstoringen 2

Förslag till beslut

1. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna inriktningen för VD att inleda förhandlingar med IKANO Bostad om en eventuell försäljning av tomträtten Förstoringen 2.

Sammanfattning

Exploateringskontoret önskar utveckla området längs med Stålbogavägen i Högdalen med nya flerbostadshus upplåtna med hyresrätt. IKANO Bostad äger sedan tidigare flera flerbostadshus i aktuellt område och har även fått markanvisning på nya ytor längs med Stålbogavägen.

Den nya detaljplanen är tänkt att innefatta 4-6 förskoleavdelningar i bottenplan i ett intilliggande kvarter som stadsdelsförvaltningen ska hyra. SISAB får genom försäljning intäkter för tomträtten samtidigt som kommande förskoleplatser i området säkerställs.

Exploateringskontoret bedömer att SISAB:s tomträtt Förstoringen 2 kan ingå i detaljplaneprojektet Stålbogavägen för att få en bättre helhet i stadsplaneringen. I det fall SISAB kan försälja tomträtten till IKANO Bostad kommer befintlig markanvisning som IKANO Bostad har att uppdateras och utökas med även Förstoringen 2.

För att en försäljning till IKANO Bostad ska vara aktuell ska två saker uppfyllas. Dels ska IKANO Bostad tillhandahålla en ny förskola om 4-6 avdelningar i bottenplan inom den nya detaljplanen. Vidare måste även den nya förskolan som är planerad längs med Trollesundsvägen (fastighetsbeteckning Klassfotot 1) vara färdigbyggd innan en försäljning kan verkställas.

SISAB

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

Även Micasas tomträtt Bilden 1 är tänkt att ingå i markanvisningen vilket förutsätter att även Micasa försäljer sin tomträtt till IKANO Bostad.

Bakgrund

Exploateringskontoret önskar utveckla området längs med Stålbogavägen i Högdalen med nya flerbostadshus upplåtna med hyresrätt. IKANO Bostad fick markanvisning 2018-09-27 på del av Örby 4:1 och Bildfönstret 2, som staden äger, samt tomträtten Bildfönstret 1 som ägs av IKANO Bostad. Exploateringskontoret önskar utöka detaljplaneområdet med bland annat tomträtten Förstoringen 2 som ägs av SISAB samt Micasas tomträtt Bilden 1.

Förutsättningen för att detta ska bli aktuellt är att SISAB och IKANO Bostad kommer överens om ett försäljningspris på tomträtten Förstoringen 2 så att denna kan ingå i en uppdaterad markanvisning.

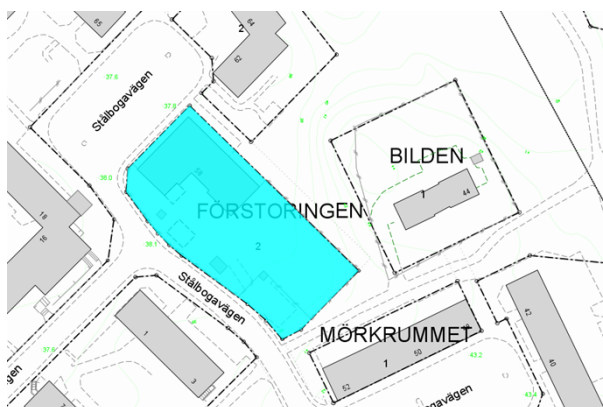
SISAB hyr i dagsläget ut Förstoringen 2 till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning som bedriver en förskola i lokalerna. Stadsdelen är positiv till att området utvecklas och att SISAB försäljer Förstoringen 2 till IKANO Bostad förutsatt att:

- Stadsdelen får fortsätta hyra lokalerna på Förstoringen 2 tills dess att SISAB byggt klart en ny förskola längs med Trollesundsvägen.
- En ny förskola i bottenplan om totalt 4-6 avdelningar uppförs inom detaljplaneprojektet där det anses mest lämpligt.

Förstoringen 2 har i dagsläget en byggnad om 434 kvm bruksarea och ett bokfört värde om cirka 1,6 mnkr. Driftöverskottet för år 2022 var cirka 160 000 kr.

Innan förhandlingar inleds med IKANO Bostad kommer två oberoende värderingar utföras av auktoriserade värderingsmän. Med dessa som stöd har SISAB en bedömning av marknadsvärdet med befintlig användning.

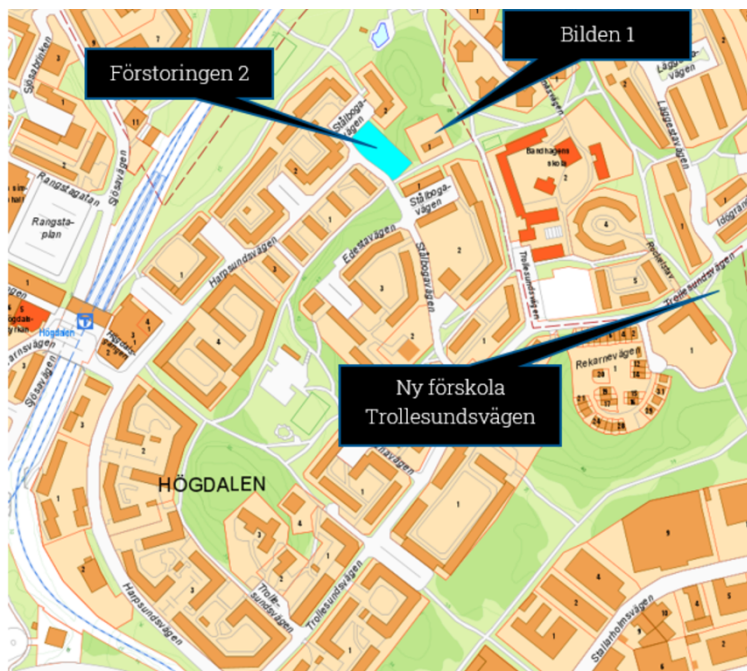
SISAB önskar få förhandla fram en prisnivå för en eventuell försäljning av tomträtten Förstoringen 2. När förhandlingen är klar presenteras köpeskilling för styrelsen för beslut, inklusive samtliga krav från stadsdelsförvaltningen innan en eventuell avyttring sker.



Ärendet

SISAB är inskriven tomträttshavare till tomträtten Förstoringen 2. Bruksarean uppgår till 434 kvm vilken hyrs av Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Förstoringen 2 har en tomtareal om 2 082 kvm. Fastigheten är belägen i Högdalen. Omgivande bebyggelse utgörs främst av flerbostadshus.

Gällande detaljplan för tomträtten medger ej en förskolebyggnad utan är tänkt för garageändamål eller mindre industri. Byggnaden på platsen är tänkt att rivas i det fall en ny detaljplan vinner laga kraft för flerbostadshus.



Barnkonsekvensanalys

I januari 2020 införlivades FN:s barnkonvention i svensk lagstiftning. Barnens rättigheter ska därmed genomsyra samhällets alla verksamheter. SISAB arbetar strukturerat för att bevaka och förbättra barnens rättigheter inom SISAB:s verksamhetsområde och säkerställer på så sätt att barnen kommer till tals, i enlighet med artikel 12 i Barnkonventionen. Barnkonventionens artikel 31 handlar om barnens rätt till lek, vila och fritid. Barnets bästa har beaktats i detta ärende. I Högdalen kommer utvecklingen av stadsdelen leda till en ny förskola med en ny förskolegård. Stadsdelen kommer även kunna vara kvar i befintlig byggnad tills ny bebyggelse är på plats på Trollesundsvägen. I ärendet har stadsdelens behov på förskoleplatser i området beaktats.

Försäljningsprocess

SISAB utreder möjligheten enligt Exploateringskontorets planer att genomföra en avyttring till IKANO Bostad som avses få en utökad markanvisning i området. Försäljningen till marknadsvärdet säkerställs genom två oberoende värderingar utförda av auktoriserade värderingsmän.

Tidplan

Våren 2023

- inriktningsbeslut i SISAB:s styrelse
- förhandling med köpare

Sommaren 2023

- avtalsförhandlingar
- avtalsskrivning villkorat av vidare beslut
- genomförandebeslut om försäljning i SISAB:s styrelse

Köpare

IKANO Bostad är en långsiktig fastighetsägare och bostadsutvecklare. Bolaget omsätter 3,8 mdkr och har ett fastighetsvärde om 21,9 mdkr. IKANO Bostad utvecklar bostäder med olika ägandeformer samt äger och förvaltar både hyresrätter och behovsanpassade vårdfastigheter. Som bostadsutvecklare och fastighetsägare tar de ett helhetsgrepp och skapar hållbara stadsdelar.

Resultatpåverkan på SISAB:s löpande verksamhet

Det årliga driftnettot för Förstoringen 2 är positivt och ett sämre resultat som följd av planerad försäljning kommer att uppvägas, dels av minskade framtida räntekostnader, dels av ett minskat investeringsbehov för planerat underhåll. Bokfört värde är avrundat 1,6 mnkr.

Bolagets analys och bedömning

SISAB bedömer att föreliggande förslag till avyttring är i linje med budget för 2023:

- SISAB ska tillsammans med övriga nämnder och bolagsstyrelser samverka för ökat bostadsbyggande och en hållbar stadsutveckling
- SISAB ska arbeta med aktiv fastighetsutveckling
- SISAB ska öka sin egenfinansieringsgrad

Ebba Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2023-04-17
Belma Rejnefelt-Lyth, Avdelningschef Fastighetsutveckling	2023-04-13