



Förvärv av Cedersdal 5:1, f.d. Socialhögskolan, inom Norra innerstadens stadsdelsnämndsområde

Inriktningsbeslut
Framställan från fastighetsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Fastighetsnämnden medges rätt att påbörja förvärvsprocessen av fastigheten
Cedersdal 5:1, före detta Socialhögskolan.

Föredragande borgarrådet Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

Östermalms och Norrmalms stadsdelsnämnder har nyligen gått samman till en stadsdelsnämnd: Norra innerstadens stadsdelsnämnd. Norra innerstadens stadsdelsförvaltning sitter idag i externa lokaler och lokalerna uppfyller inte verksamhetens krav på en effektiv förvaltning.

Målet med förvärvet av fastigheten Cedersdal 5:1 (före detta socialhögskolan) är att tillgodose Norra innerstadens stadsdelsnämnds behov av ett sammanhållet kontor. I förvärvsprocessen ingår att inleda dialog med den nuvarande ägaren, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), samt den tilltänkta hyresgästen. Vidare ska besiktningar och analyser genomföras.

Hyran som stadsdelsnämnden ska betala till fastighetsnämnden kommer baseras på självkostnaden för förvärvet samt eventuella anpassningar för verksamheten, enligt stadens gällande principer för internhyressättning.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret är positivt till förvärvet och betonar vikten av att grundliga utredningar av byggnadens tekniska status genomförs i tidiga skeden givet dess ålder och okända underhållsbehov.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag är glad att förvärsprocessen kommer igång så att den nya stadsdelsförvaltningen kan samlas i gemensamma och mer ändamålsenliga lokaler. Genom en framtida hyresgäst Anpassning av den gamla socialhögskolan nyttjar vi tomställda lokaler i stadens bestånd samtidigt som vi avvecklar dyra externa förhyrningar för stadens verksamheter.

Alternativet möjliggör också att en av stadens blåklassade byggnader med höga kulturhistoriska värden kan brukas och vårdas. Som stadsledningskontoret betonar är det dock viktigt att grundliga tekniska utredningar genomförs i tidiga skeden då byggnaden är relativt gammal och underhållsbehovet delvis är okänt.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 5 juni 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Norra innerstadens stadsdelsnämnd söker en gemensam kontorslokal. Det alternativ som bedöms tillgodose behoven bäst är den före detta socialhögskolan på fastigheten Cedersdal 5:1. Byggnaden ligger vid Sveaplan och har använts som vuxengymnasium samt av Stockholms universitet.

Fastigheten ägs av Stockholms stad men är upplåten till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) genom tomträtt. Byggnaden är för närvarande vakant. Norr om byggnaden finns uppställda paviljonger som används som evakueringslokal för andra närliggande skolor. Paviljongerna kommer att finnas kvar på platsen i några år till.

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden. Det behöver beaktas vid en eventuell ombyggnation av lokalerna. Byggnadens totala uthyrningsbara yta uppgår till cirka 7 360 kvadratmeter.

Fastighetsnämnden har som ett av sina huvuduppdrag att tillhandahålla verksamhetslokaler åt stadens verksamheter. Inriktningen är att fastighetsnämnden förvärvar fastigheten från SISAB. En förutsättning för förvärvet är att det går att omvandla de befintliga lokalerna till ändamålsenliga kontorslokaler till en rimlig kostnad. Detta kommer att utredas.

Efter ombyggnationen kommer fastighetsnämnden hyra ut lokalerna till stadsdelsnämnden till en kostnadsbaserad hyra.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2024 följande.

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av fastigheten Cedersdal 5:1, före detta Socialhögskolan, samt att återkomma med ett genomförandebeslut.
2. Fastighetsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna nämndens beslut.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 mars 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Ärendet

Bakgrund

Norra innerstadens stadsdelsnämnd söker efter sammanslagningen en gemensam kontorslokal. En av fastighetsnämndens huvuduppgifter är att tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter. Norra innerstadens stadsdelsnämnd hyr för närvarande lokaler från extern hyresvärd. Lokalerna uppfyller dessutom inte verksamhetens önskemål för en effektiv förvaltning. För att uppfylla stadsdelsförvaltningens behov samt effektivisera lokalanvändningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy, avser fastighetsnämnden inleda en dialog om förvärvsprocess för att söka

skapa ett ändamålsenligt kontor för stadsdelsnämnden. Genom att samla de olika verksamheterna som för närvarande är utspridda på olika platser kan en ökad samordning och effektivisering uppnås.

Byggnaden

Byggnaden vid Sveaplan ritades 1936 av arkitekterna Nils Ahrbom och Helge Zimdal utifrån dåtidens funktionalistiska idéer, och uppfördes ursprungligen till Stockholms högre allmänna läroverk för flickor. Skolan har därefter bland annat använts som vuxengymnasium och av Stockholms universitet och Socialhögskolan.

Idag ägs byggnaden av SISAB och är för närvarande vakant. Stockholms universitet hyrde tills för några år sedan byggnaden för att användas för undervisning, kontor och arbetsplats för forskare. Därefter fanns planer på att bygga om byggnaden till en skola för i första hand årskurserna F-6. Dessa planer är numera nedlagda varför byggnaden behöver fyllas med annan för staden viktig verksamhet.

Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden, och måste beaktas vid en eventuell konvertering av lokalerna. Byggnadens totala uthyrbara yta uppgår till cirka 7 360 kvm (BRA).



Före detta Socialhögskolan.

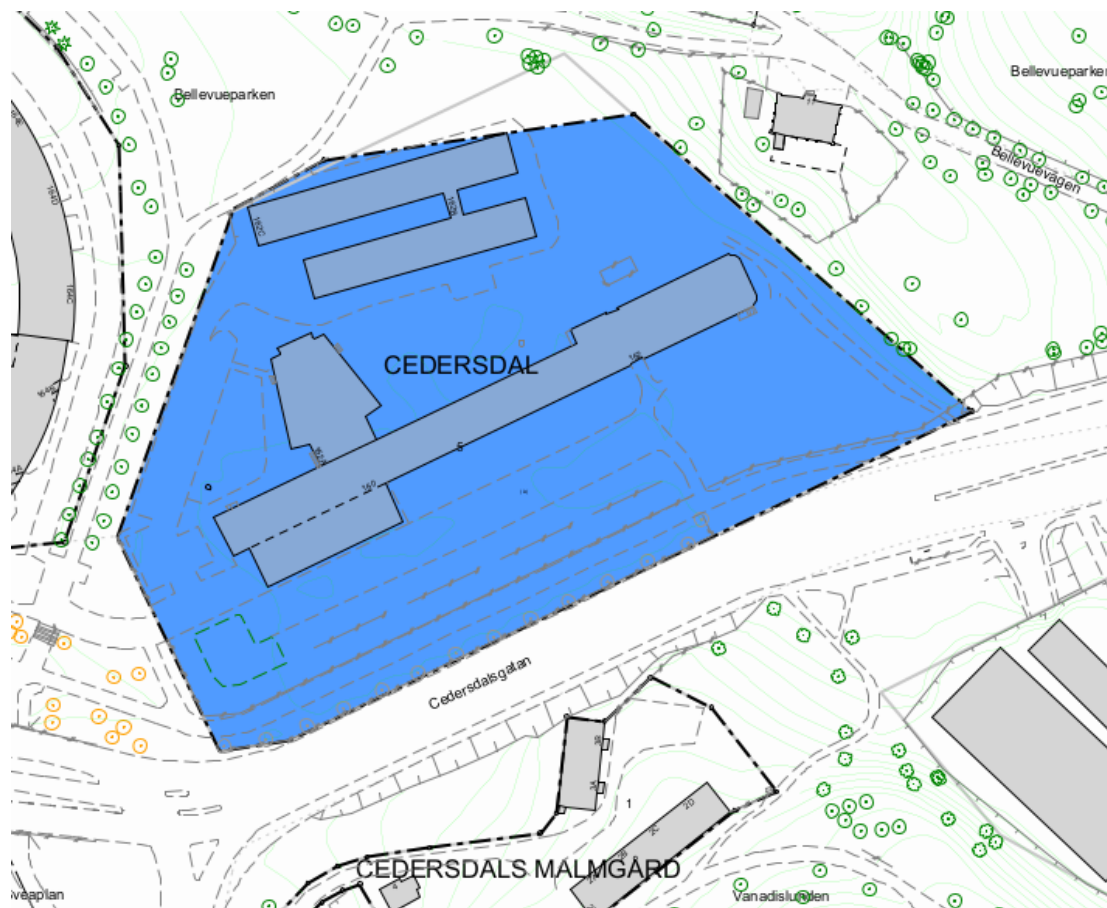
Förvärvet

Förvärvet förutsätter att byggnaden kan omvandlas till ändamålsenliga lokaler till en rimlig kostnad. Vidare utredning krävs för att bekräfta detta. Denna utredning omfattar bland annat utvärdering och besiktningar angående byggnadens tekniska, juridiska, kulturhistoriska och finansiella status.

Fastigheten

Detaljplanen för fastigheten är upprättad 15 mars 1935 och anger allmän användning, A.

Norr om byggnaden har SISAB använt en yta som en uppställningsplats för paviljonger, vilka används som evakueringslokaler för andra närliggande skolor. Dessa paviljonger kommer behöva finnas kvar på platsen ett antal år framöver och det stundande utredningsarbetet behöver också ta hänsyn till huruvida det är möjligt att fortsatt bedriva skolverksamhet i paviljongerna på ett säkert sätt under en eventuell ombyggnadstid.



Fastigheten Cedersdal 5:1.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontorets transaktionsenhet.

Tidplan

Dialoger med berörda nämnder och bolag påbörjas under våren 2024.

Ekonomi

Fastigheten ägs redan i dag av staden men är upplåten med tomträtt till SISAB.

Eventuellt pris fastställs genom framtagande av ett marknadsvärde.

Stadsdelsnämndens hyra kommer baseras på kostnaden för förvärvet samt

investeringen för de verksamhetsanpassningar som krävs för verksamheten i enlighet med stadens gällande principer för internhyressättning.

Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi

Hyran för stadsdelsnämnden i Norra innerstaden kommer bli självkostnadsbaserad.

Risker och möjligheter

Förvärvet förutsätter att byggnaden kan byggas om till ändamålsenliga lokaler för en rimlig kostnad. Vidare utredning krävs för att säkerställa genomförbarheten.

Byggnaden har antikvariska värden som bedöms vara viktiga att bevara. Dessa värden kan bidra till att lokalerna uppfattas som attraktiva av såväl stadsdelens medborgare som dess personal samtidigt som de kan vara kostnadsdrivande vid konvertering från utbildnings- till kontorslokaler.

Kontorets analys

Byggnaden har en potential att bli en funktionell och attraktiv arbetsplats för Norra innerstadens stadsdelsnämnd, men en fördjupad analys av förutsättningarna är nödvändig för att kunna avgöra om ett förvärv är lämpligt. För att skapa förståelse för verksamhetsbehoven behövs en nära dialog med Norra innerstadens stadsdelsnämnd om dess lokalbehov etableras. Vidare krävs dialog med SISAB för att skapa fastighetsnämnden en bättre bild av byggnadens tekniska, juridiska, kulturhistoriska och finansiella status.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på att möjligheterna att nyttja fastigheten för Norra innerstadens stadsdelsförvaltnings behov utreds. Att ta tillvara på interna lokaler och avveckla externa förhyrningar är i enlighet med stadens *Fastighets- och lokalpolicy*.

Stadsledningskontoret betonar vikten av grundliga tekniska utredningar i de tidiga skedena. Byggnaden är relativt gammal och underhållsbehovet är delvis okänt. Stadens investeringsutrymme är begränsat och stadsdelsnämnden måste kunna hantera den hyreskostnad som blir resultatet efter ombyggnationen. Kostnaden måste vara i relation till nyttan för projektet.