

Handläggare
Filip Bengtsson Roskvist
08-50846025

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Cedersdal 5, överlåtelse av tomträtt

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att uppdra åt VD att påbörja en försäljningsprocess av tomträtten Cedersdal 5.

Bakgrund

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 tomträttsöverlåtelsen av fastigheten Cedersdal 5:1 (även kallat Sveaplans gymnasium, tillika, före detta Socialhögskolan) är att tillgodose Norra innerstadens stadsdelsnämnds behov av ett sammanhållet kontor. I försäljningsprocessen ingår att tillhandahålla relevant och efterfrågad dokumentation till Fastighetskontoret som vidare ska genomföra besiktningar och analyser. Ersättning uppgår till tomträttens marknadsmässiga värde i enlighet med Koncernstyrelsens principer för överlåtelser av fastigheter och tomträtter mellan stadens nämnder och bolag.

Fastighetsnämnden ansvarar för förvaltningen av stadens förvaltningsbyggnader. För att uppfylla stadsdelsnämndens behov samt effektivisera lokalanvändningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy, har fastighetsnämnden (i enlighet med stadens budget 2024) inlett dialog med SISAB om förvärvsprocess för att skapa ändamålsenligt kontor för stadsdelsnämnden inom fastigheten Cedersdal 5. Kommunfullmäktige beslutade i juni 2024 att fastighetsnämnden ska påbörja förvärvsprocessen av fastigheten Cedersdal 5.

Ärendet

Norra innerstadens stadsdelsnämnd söker en gemensam kontorslokal. Det alternativ som bedöms tillgodose behoven bäst är 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.

SISAB

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

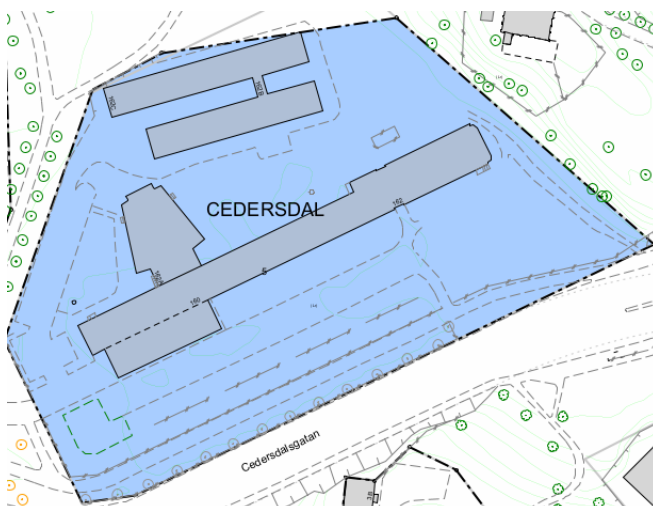
Byggnaden förhys av utbildningsförvaltningen. Norr om byggnaden finns uppställda paviljonger som används som evakueringslokal för andra närliggande skolor. Paviljongerna kommer att finnas kvar på platsen i några år till.

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



Fastigheten Cedersdal 5

SISAB:s kärnuppdrag är att tillhandahålla ändamålsenliga, kvalitativa, trygga, miljömässigt hållbara, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stadens förskole- och skolverksamhet. Uppdraget innebär att kontinuerligt se över lokalbeståndet utifrån ändamålsenlighet och kostnadseffektivitet. Enligt kommunfullmäktiges budget för 2024 ska bolaget därför arbeta med aktiv fastighetsutveckling med syftet att optimera beståndet utifrån stadens prognostiserade behov av elevplatser och tillsammans med hyresgästen säkerställa att befintliga lokalresurser nyttjas fullt ut. Lokalkostnaderna ska hållas nere för att ge mesta möjliga utrymme att prioritera verksamhet.



Fastigheten Cedersdal 5

Stockholms stad står de kommande åren inför stora utmaningar i form av ökade investeringar. Stadens ökande investeringsvolym medför i sin tur ett stort ansvar för investerande nämnder och bolagsstyrelser att arbeta med fokus på styrning, effektivitet, lönsamhet, kostnadsmedvetenhet och prioritering. Enligt budget 2024 ska bolaget därmed styras av ett långsiktigt ekonomiskt ansvar ur driftkostnadsperspektiv. SISAB ska således arbeta kostnadseffektivt med fokus på kärnverksamheten.

Stadens totala prognostiserade behov av elevplatser har genom utbildningsförvaltningens lokalförsörjningsplan 2025-2027 redovisat en väntad minskning med 5 600 elever till år 2032. För stadsdelen Norra innerstaden väntas elevunderlaget minska med knappt 1 000 elever fram till år 2032. Samtidigt som elevunderlaget visar på en minskning av elevantalet kommer kapacitetsökande byggprojekt på Vasa Reals grundskola att färdigställas, vilket innebär 430 nya elevplatser under första planeringsperioden. I samband med detta har utbildningsförvaltningen aviserat att Norra innerstaden behöver avveckla cirka 1 400 elevplatser fram till 2032 för att bibehålla fyllnadsgraden.

Således jämfört med förra årets lokalförsörjningsplan har utbildningsförvaltningen senarelagt eller tagit bort flera planerade nya skolor och tillbyggnadsprojekt. En av dessa är den tidigare planerade nya skolan i lokalerna på Cedersdal 5.

SISAB uppfattar att köparens intention med att förvärva tomträtten Cedersdal 5 även ligger i linje med stadens väntade elevunderlag för Norra innerstaden.

Sammantaget bedömer SISAB att en försäljning av Cedersdal 5 ligger i linje med bolagets budgetuppdrag samt tjänar både bolagets

ändamål, stadens väntade elevunderlag samt Norra innerstadens behov om en gemensam kontorslokal.

Överlåtelse

Överlåtelsen av tomträten sker mot en överenskommen ersättning motsvarande tomträttens marknadsmässiga värde i enlighet med stadens principer för överlåtelser av fastigheter och tomträtter mellan stadens nämnder och bolag. Marknadsvärdet uppgår till 238 miljoner kronor, vilket säkerställts genom en oberoende värdering utförd av en auktoriserad värderingsman (Värdeutlåtande, Tomträten till Cedersdal 5, Svefa AB, 2024-05-15). Tomträttens bokförda värde uppgår till ca 17,9 miljoner kr.

Försäljningen förutsätter att byggnaden kan omvandlas till ändamålsenliga lokaler till en rimlig kostnad för Norra innerstadens stadsdelsnämnd. Vidare utredning krävs för fastighetsnämnden för att bekräfta detta.

Konsekvens för SISAB

SISAB konstaterar att stadens resurser ska användas ändamålsenligt och resurseffektivt. SISAB har ingen användning för lokalerna i Cedersdal 5 på lång sikt eftersom de inte behövs utifrån stadens väntade elevunderlag på kort och lång sikt. I området färdigställs dessutom en kapacitetsökning av 430 elevplatser inom Vasa Reals grundskola. SISAB:s primära plan har däremot varit att lokalerna skulle använts till evakuering när flera av Norra innerstadens skolor skulle ha genomgått omfattande underhållsåtgärder från slutet av 2020-talet och under 2030-talet. Utbildningsförvaltningen behöver därför hitta nya lokaler för evakuering av Norra innerstadens skolor.

Tidplan

Genomförandebeslut tas preliminärt i mars 2025.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets avdelning för Fastighetsutveckling.

Ebba Agerman
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2024-09-12
Belma Rejnefelt-Lyth, Avdelningschef Fastighetsutveckling	2024-09-12