

Handläggare
Jacob Ericsson
08-50846135

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Inskränkning av tomträtten Mariehamn 3

Genomförandebeslut

Företagsledningens förslag till beslut

1. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna att VD träffar Tillägg till tomträttsavtal, Bilaga 2, för tomträtten Mariehamn 3 i Akalla innebärande att del av fastigheten Mariehamn 3 genom fastighetsbildning styckas av och överläts till exploateringsnämnden till en ersättning om 850 000 kr till SISAB.
2. Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att godkänna att VD träffar Genomförandavtal, Bilaga 3, med fastighetsnämnden för att fastställa förutsättningar för genomförandet av ny idrottshall inom berört markområde som styckas av från tomträtten Mariehamn 3.

Sammanfattning

SISAB innehar fastighet Mariehamn 3 i Akalla med tomträtt inom vilken Akalla grundskola huserar. Större delen av tomträtten är bebyggd medan en mindre byggrätt kvarstår obebyggd, nedan kallad *markområdet*. Exploateringsnämnden äger angränsande stamfastighet Akalla 4:1 samt Stenhagens Bollplan inom Porkala 16.

Idrottsnämnden har fått i uppdrag att hitta platser för nya idrottshallar inom staden. Inom Järva stadsdelsområde finns ett totalt tillkommande behov om cirka 5 idrottshallar fram till 2045. 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.

Akalla grundskola använder inte markområdet för sin verksamhet och varken SISAB eller utbildningsförvaltningen ser ett behov av den obebyggda byggrätten på kort eller lång sikt.

Diskussioner om projektet har förts sedan 2023 mellan SISAB, fastighetskontoret och exploateringskontoret vilket har resulterat i

ett Intentionsavtal, Bilaga 1. Utbildningsförvaltningen har hållits underrättade och har givit inspel i avtalsdiskussionerna.

Parallellt har ett förslag till Genomförandeavtal, Bilaga 3, upprättats mellan SISAB och fastighetskontoret som bland annat fastställer att SISAB och utbildningsförvaltningen ska gå skadefria och inte ta någon risk orsakad av byggnationen av idrottshallen. Det innebär bland annat att SISAB och utbildningsförvaltningen inte ska lida ekonomisk skada av eller få negativa logistiska konsekvenser av byggprojektet. Fastighetskontoret ska under produktionen i möjligaste mån undvika störande moment och löpande hålla SISAB och skolverksamheten informerade.

Ersättning för överlåtelsen uppgår till 850 000 kronor vilket motsvarar marknadsvärdet för berörd del av tomträtten Mariehamn 3, i enlighet med Koncernstyrelsens principer för överlåtelser av tomträtter mellan stadens nämnder och bolaget.

Bakgrund

Baserat på stadens senaste utvecklings- och befolkningsprognoser finns inom Järva stadsdelsområde ett totalt tillkommande behov om cirka 5 idrottshallar fram till 2045. Akallahallen blir ett viktigt tillskott till stadens uppsatta mål när det kommer till möjligheten till idrottande, rörelse och hälsa.

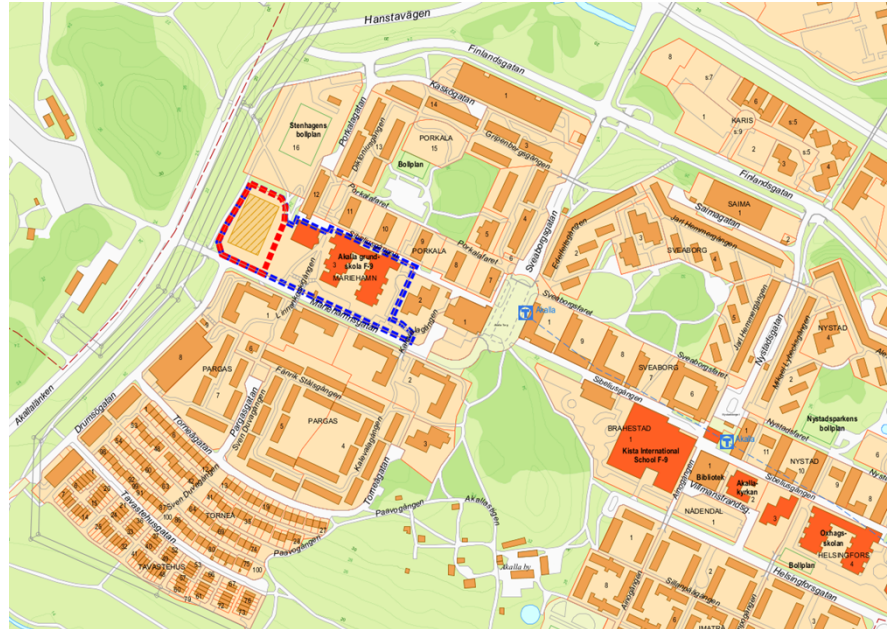
Idrottsnämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden fick under år 2022 i budgetuppdrag att peka ut fyra platser för enklare hallar i staden, det vill säga konceptidrottshallar enligt standard för idrottshallar. En av de platser som förvaltningarna pekat ut är den obebyggda byggrätten inom SISAB:s tomträtt Mariehamn 3, längs Mariehamnsgratan i Akalla. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden har i budget för 2023 fått i uppdrag att tillsammans med andra berörda nämnder starta arbetet för att uppföra en ny idrottshall på Järva.

Ärendet

SISAB är inskriven tomträttsinnehavare till tomträtten Mariehamn 3 i Akalla. Fastigheten har idag en tomtareal om 21 108 kvm. Markområdet som genom fastighetsbildning avses regleras över till exploateringsnämnden omfattar cirka 5 800 kvm tomtareal.

Platsen för idrottshallen, markområdet, kantas i söder av Mariehamnsgratan och i väster av Hanstavägen (Akallalänken). Öster om platsen ligger Akalla grundskola och i norr en bollplan. Inom markområdet finns idag vegetation.

Akalla grundskola använder inte markområdet för sin verksamhet och varken SISAB eller utbildningsförvaltningen ser ett behov av den obebyggda byggrätten på kort eller lång sikt.



Figur 1: Blåstreckad markering visar befintlig tomträtt Mariehamn 3, rödstreckad markering redovisar aktuellt markområde som är tänkt att regleras över till fastighetsnämnden och orange skraffering visar ungefärlig placering av tilltänkt idrottshall.

Planerad idrottshall har en yta på 2 732 kvm BTA och byggs i ett plan. Byggnaden innehåller en fullstor idrottshall med spelmått om 20 x 40 meter, ett motionsrum och sex omklädningsrum, varav två av omklädningsrummen även har access utifrån för att serva Stenhagens BP. Hallen har även en kafédel för föreningslivet med en serveringslucka för att även kunna nyttjas av verksamhet på bollplanen. Byggnationen planeras påbörjas under kvartal 4 2025 och tillträdesdatum beräknas till kvartal 1 2027.

Intill den planerade idrottshallen pågår ett projekt för utveckling av Stenhagens BP som även det drivs av fastighetsnämnden på uppdrag av idrottsnämnden. Detta projekt planeras också ha ett tillträdesdatum under kvartal 1 2027.

Ett förslag till Genomförandeavtal enligt Bilaga 3 har upprättats mellan SISAB och fastighetskontoret som bland annat fastställer att SISAB och utbildningsförvaltningen ska gå skadefria och inte ta någon risk orsakat av byggnationen av idrottshallen. Fastighetskontoret ska under produktionen i möjligaste mån undvika störande moment och löpande hålla SISAB och skolverksamheten informerade.



Figur 2: Situationsplan som illustrerar de två projekten - ny idrottshall och utveckling av Stenhagens BP. Angöring till den nya idrottshallen löses via projektet för Stenhagens BP.

Ekonomi

Fastighetsregleringen sker mot en överenskommen ersättning om 850 000 kr motsvarande det marknadsmässiga värdet för berörd del av tomträtten Mariehamn 3 i enlighet med Koncernstyrelsens principer för överlåtelse av tomträtter mellan stadens nämnder och bolag. Ersättningen har säkerställts genom en oberoende värdering utförd av en auktoriserad värderingsman (VU_BR Stockholm Mariehamn 3, del av_2025-05-19). Ersättningen regleras i Tillägg till tomträttsavtal för tomträtten Mariehamn 3 som avses tecknas mellan SISAB och exploateringsnämnden, se Bilaga 2.

Ärendet beredning

Ärendet har beretts av bolagets avdelning för fastighetsutveckling.

Ebba Bock Agerman
VD

Bilagor

1. Intentionsavtal
2. Tillägg till tomträttsavtal
3. Genomförandeavtal

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2025-10-20
Belma Rejnefelt-Lyth, Avdelningschef Fastighetsutveckling	2025-10-20