

**Handläggare**  
Jan Amnéus  
Telefon: 08-508 26 870

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2024-04-23

## Förvärv av Cedersdal 5:1, före detta Socialhögskolan

Inriktningsbeslut

### Förslag till beslut

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.

### Sammanfattning

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av fastigheten Cedersdal 5:1 i Vasastaden, Sveaplans högskola. Målet med förvärvet är att tillgodose Norra innerstadens stadsdelsnämnds behov av ett sammanhållet kontor. Efter det tilltänkta förvärvet ska byggnaden förhyras till stadsdelsnämnden till en självkostnad enligt stadens gällande principer för internhyressättning.

I förvärvsprocessen ingår att inleda dialog med den nuvarande ägaren, SISAB, samt den tilltänkta hyresgästen, Norra innerstadens stadsdelsnämnd. Vidare ska besiktningar och analyser genomföras.

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

### 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.

Byggnaden totala uthyrbara yta uppgår till cirka 7 360 kvm (BRA).



*Före detta Socialhögskolan.*

**Fastighetskontoret**  
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

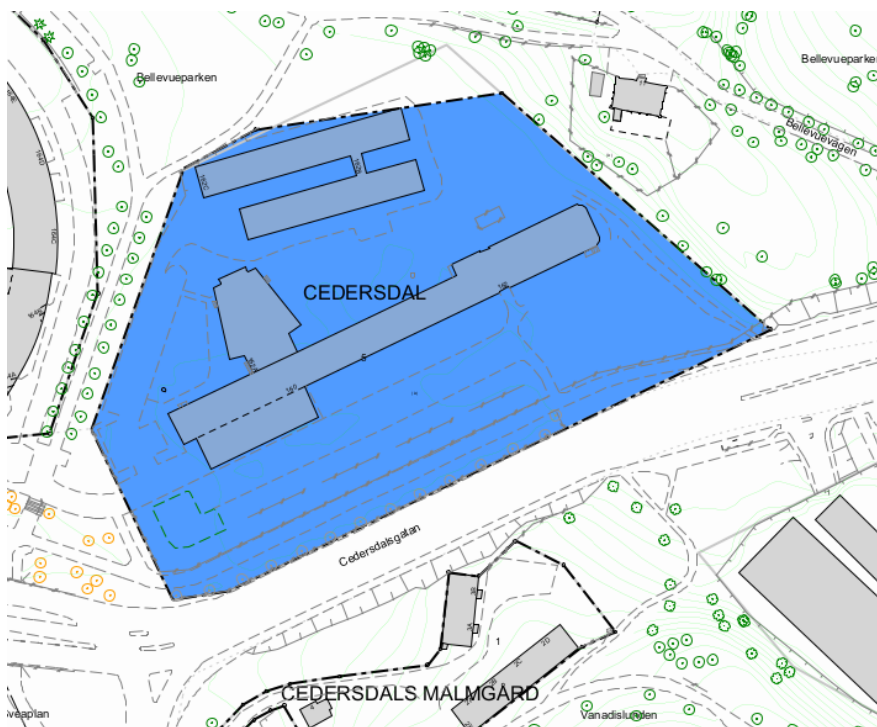
### Förvärvet

Förvärvet förutsätter att byggnaden kan omvandlas till ändamåls-  
enliga 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 uppställnings-  
plats 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 utrednings-  
arbetet 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.*

**Fastighetskontoret**  
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

### 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 styrelsers 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.

## Slut

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-04-23