

Handläggare
Petter Haraldsson
08-50846094

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Intentionsavtal om överlåtelse av tomträtten Damskon 1

Tecknande av intentionsavtal med Exploateringsnämnden respektive AB Familjebostäder berörande SISAB:s tomträtt Damskon 1

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB godkänner att VD tecknar intentionsavtal, i enlighet med Bilaga 1, med Exploateringsnämnden respektive Aktiebolaget Familjebostäder.

Sammanfattning

År 2005 uppläts tomträtten Damskon 1 till SISAB vilket även inkluderade en förskolebyggnad om 463 kvm. Tomtarealen är 4 066 kvm. SISAB betalade 658 631 kronor för förskolebyggnaden i samband med tomträttsupplåtelsen. År 2016 revs förskolebyggnaden, sedan dess har stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö önskat behålla tomträtten för eventuella kommande behov. Stadsdelens senaste behovsbedömning, baserad på befolkningsprognoserna som utförs varje år, visar att det inte finns behov att behålla tomträtten i SISAB:s ägo.

Stadsbyggnadsnämnden har arbetat fram ett program för Fruängen vilket godkändes i november 2023. I programmet bedömdes det lämpligt med ny bebyggelse på Damskon 1 som en del i utvecklingen av Fruängen. Det pekades även ut en ny plats för förskola i programmet, men i dagsläget bedöms dock ingen ny förskola behövas inom området.

Exploateringskontoret har kontaktat SISAB för att utreda möjligheten att markanvisa Damskon 1 till AB Familjebostäder för att området ska utredas för bebyggelse med de så kallade Stockholmshusen. SISAB har tillsammans med Exploateringskontoret och AB Familjebostäder arbetat fram ett intentionsavtal enligt Bilaga 1 som redogör hur villkoren för en kommande överlåtelse av Damskon 1 ska hanteras.

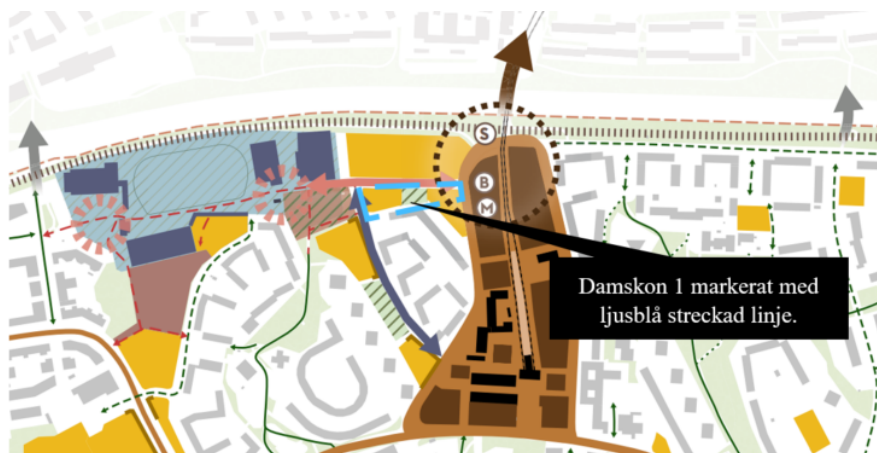
Bakgrund

För Damskon 1 gäller detaljplan Pl 7737 enligt vilken Fastigheten får användas för allmänt ändamål. En yta är planlagd med mark som

SISAB

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

inte får bebyggas. Sedan år 2016 har tomträtten stått obebyggd då förskolebyggnaden revs. Stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö har önskat behålla tomträtten för eventuella kommande behov vilket inneburit att SISAB fortsatt behållit tomträtten i sin ägo. För att nyttja marken, även fast ingen ny förskola behövdes, önskade stadsdelen att SISAB uppförde en kähphästarena vilket SISAB då lät bygga. Kähphästarenan finns kvar på platsen i dagsläget. Fastigheten får enligt gällande tomträttsavtal användas för förskola/skola. Enligt stadsdelens senaste behovsbedömning, baserad på befolkningsprognoserna som utförs varje år, visar den att det inte finns behov att behålla tomträtten i SISAB:s ägo. Stadsbyggnadsnämnden har under 2022 och 2023 arbetat fram ett program för Fruängen vilket godkändes i november 2023. I programmet bedömdes det lämpligt med ny bebyggelse på Damskon 1 som en del i utvecklingen av Fruängen. Det pekades även ut en ny plats för en eventuell ny förskola inom området. I dagsläget bedöms dock ingen ny förskola behövas. Däremot finns det ett starkt intresse att starta detaljplanearbete för bostadsbebyggelse med stöd av det godkända programmet. Nedan synliggörs en bild ur det godkända programmet.



I stadens budget för 2024 anges att arbetet med Stockholmshus, en satsning för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter med en rimlig hyra i Stockholm, ska skalas upp och utvecklas i syfte att göra Stockholmshusen fler, bättre och billigare. Det innebär att de allmännyttiga bostadsbolagen tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden bedriver en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus. Damskon 1 har pekats ut som en lämplig plats att pröva bostadsbebyggelse i form av Stockholmshus. Staden och AB Familjebostäder avser därför att tillsammans verka för att Damskon 1 planläggs för ny bebyggelse med bostäder.

Ärendet

SISAB är tomträttsinnehavare till fastigheten Damskon 1 som är belägen på adressen Elsa Brändströms Gata 60 i Fruängen. År 2005 uppläts tomträtten Damskon 1 till SISAB vilket även inkluderade en förskolebyggnad om 463 kvm. Tomtarealen är 4 066 kvm. SISAB betalade 658 631 kronor för förskolebyggnaden i samband med tomträttsupplåtelsen. År 2016 revs förskolebyggnaden, sedan dess har stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö önskat behålla tomträtten för eventuella kommande behov. Stadsdelens senaste behovsbedömning, baserad på befolkningsprognoserna som utförs varje år, visar att det inte finns behov att behålla tomträtten i SISAB:s ägo. Stadsdelen har därav meddelat både SISAB och Exploateringskontoret att Damskon 1 kan planeras för annat ändamål än förskola vilket har lett till att SISAB är villig att överlåta Damskon 1 till AB Familjebostäder enligt villkoren i Bilaga 1.

Exploateringskontoret har kontaktat SISAB för att utreda möjligheten att markanvisa Damskon 1 till AB Familjebostäder för att området ska utredas för bostadsbebyggelse med de så kallade Stockholmshusen. SISAB har under november månad, tillsammans med Exploateringskontoret och AB Familjebostäder, arbetat fram ett intentionsavtal enligt Bilaga 1 som redogör hur villkoren för en kommande överlåtelse av Damskon 1 ska hanteras. Tanken är att markanvisning ska ske i december 2024 och att start-PM ska bli godkänt under 2025.

Överlåtelse

Överlåtelsen planeras ske efter att start-PM godkänts vilket väntas ske under 2025. Ersättningens storlek kommer ligga i nivå med Stadens ersättningsprinciper för transaktioner mellan bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB. Då det bokförda skattemässiga restvärdet är noll (0) kronor i dagsläget väntas ersättningen endast bestå av en överenskommen summa mellan bolagen som arbetas fram till tecknande av överlåtelseavtalet under 2025.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets avdelning för fastighetsutveckling.

Ebba Agerman
VD

Bilagor

1. Intentionsavtal Damskon 1

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Agerman, VD	2024-11-28
Belma Rejnefelt-Lyth, Avdelningschef Fastighetsutveckling	2024-11-28