

Mellan Skolfastigheter i Stockholm AB, org nr 556034-8970, nedan kallad **SISAB**, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, nedan kallad **Stadsdelen** och Stockholms stads utbildningsförvaltning, nedan kallad **Utbildningsförvaltningen**, nedan gemensamt kallade **Parterna**, har träffat följande

AVSIKTSFÖRKLARING ANGÅENDE UTVECKLING AV FASTIGHETERNA SVEDJAREN 1-3 I HAGSÄTRA

1. Bakgrund

Fastigheterna Svedjaren 1-3 ligger i Hagsätra, Stockholm. SISAB innehar tomträtten till Svedjaren 3 som omfattar 5 268 m² och är bebyggd med en förskola om fyra avdelningar. Micasa Fastigheter i Stockholm AB innehar tomträtten till Svedjaren 1 som omfattar 4 929 m² och är bebyggd med ett gruppboende. Stockholmshem arrenderar Svedjaren 2 av exploateringsnämnden som omfattar 3 756 m². Där finns det idag genomgångsbostäder på tillfälligt bygglov.

Området ingår i den tredje etappen av Fokus Hagsätra-Rågsved kallad Hagsättravägen. I hela projektet Fokus Hagsätra-Rågsved förväntas 3 000-4 500 bostäder byggas. Bostadsutbyggandet leder till ett behov av nya grundskole- och förskoleplatser inom Hagsätra och Rågsved.

2. Projektet

Parterna har gemensamt med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret inom Stockholms stad bedömt att Svedjaren 1-3 kan vara en lämplig plats för en F-9 skola om 900 elever och en förskola om 6-8 avdelningar. Parterna vill utreda möjligheten att uppföra skolan och förskolan i ett planarbete.

Förslag på hur skolan och förskolan kan byggas inom Svedjaren 1-3 beskrivs i en förstudie, se bilaga. Skulle det bli aktuellt med en ny skola och förskola i enlighet med förslagen behöver de verksamheter som finns inom Svedjaren 1-3 avvecklas. SISAB kommer i sådant fall uppföra skolan och förskolan.

Behovet av en ny skola och förskola förväntas finnas omkring år 2034. Skulle skolan och förskolan bli av kommer SISAB uppföra och förvalta skolan och förskolan, om beställning erhålles. Utbildningsförvaltningen blir då hyresgäst i skolan och Stadsdelen hyresgäst i förskolan.

Till dess erforderliga avtal träffas eller förhandlingarna avbrutits ska nedanstående gälla mellan parterna.

3. Genomförande och ansvar

Parterna är överens om en utveckling inom Svedjaren 1-3 som i stora drag liknar de förslag som återfinns i förstudien. För att möjliggöra en utveckling enligt ovan är Parterna överens om följande huvudsakliga steg:

- SISAB söker markanvisning för en F-9 skola om 900 elever och förskola 8 avdelningar inom Svedjaren 1-3 och Älvsjö 1:1.

- Parterna ska verka för att en ny detaljplan för skola och förskola inom Svedjaren 1-3 ska tas fram, nedan kallad **Detaljplanen**.
- SISAB ansvarar för att driva Parternas frågor i processen med att ta fram Detaljplanen. Det inbegriper bland annat deltagande i detaljplanearbetet samt framtagande av utredningar och arkitekturstudier.
- SISAB har rätt att efter diskussion mellan Parterna och de Externa parterna välja att pausa arbetet med att ta fram Detaljplanen om behovet av en ny skola på denna plats saknas eller uppkommer senare än dagens bedömning. Detta avtal är dock fortsatt giltigt enligt § 4.
- Stadsdelen avvecklar förskoleverksamheten på Svedjaren 3 innan estimerad byggstart 2031.
- SISAB förvärvar Micasas tomträtt, Svedjaren 1. Förvärvet estimeras genomföras år 2031.
- Hyresavtal tecknas mellan SISAB och Parterna.

Parterna förbinder sig att verka för att genomförande av sin respektive del i projektet enligt föreliggande avsiktsförklaring samt att hålla övriga parter kontinuerligt informerade om respektive del i processen.

4. Kostnadsansvar

Kostnader som uppkommer till följd av en eventuell utveckling av Svedjaren 1-3 enligt denna avsiktsförklaring ska belasta Parterna i enlighet med Samverkansavtal för utbildningslokaler. Kostnadsfördelningen ska vara proportionell mot fördelningen av bruksarea (BRA) mellan skola och förskola. Fram till dess att den faktiska fördelningen av bruksarean mellan Stadsdelen och Utbildningsförvaltningen är fastställd ska kostnadsfördelningen ske utifrån antalet barn som planeras för respektive verksamhet (då båda parter använder 10 kvm BRA/barn). Den fördelning som idag uppskattas och som ska användas tillsvidare är:

- Utbildningsnämnden: 90 %
- Stadsdelen: 10 %

Den faktiska fördelningen av bruksarean ska beräknas när arean är fastställd.

5. Ingående värden och rivningskostnader

Nedan följer uppskattade kostnader och åtaganden som uppstår vid en beställning till SISAB.

De skattemässiga och bokförda restvärden inom Svedjaren 1 och 3 kontanterläggs av Utbildningsförvaltningen och Stadsdelen enligt fördelningen ovan § 4.

- Det skattemässiga värdet för Micasas tomträtt (Svedjaren 1) med byggnad estimeras uppgå till 2 400 Tkr per 12-31-2031 och ska erläggas vid överlåtelsepunkten av tomträtten. Det skattemässiga värdet kan förändras om investeringar betalas av alternativt att nya investeringar görs i byggnaden.
- Det bokförda värdet för förskolebyggnaden inom Svedjaren 3 estimeras uppgå till 1 100 Tkr per 12-31-2031 och ska erläggas vid rivningstidpunkten. Det bokförda värdet kan förändras om investeringar betalas av alternativt om nya investeringar görs i byggnaden.

- Byggnader på Svedjaren 1 kommer rivas. Rivningskostnad i samband med ett förvärv kan hyresföras och ska belasta respektive part enligt kostnadsfördelningen ovan § 4.
- Förskolebyggnad inom Svedjaren 3 kommer rivas. Rivningskostnad inom SISABs fastigheter ska enligt Samverkansavtalet för utbildningslokaler erläggas kontant av Stadsdelen så som sittande hyresgäst vid rivningstillfället. I överenskommelse med Utbildningsförvaltningen ska kostnaden fördelas mellan parterna enligt fördelningen ovan § 4.

6. Giltighet

Överenskommelsen förutsätter ett godkännande i nämnd och ska gälla till dess erforderliga avtal/hyreskontrakt träffas eller förhandlingarna avbrutits.

Överenskommelsen slutar även gälla om behovet av skola inte längre anses finnas för den aktuella platsen eller om arbetet med Detaljplanen avbryts.

* * * * *

Parterna har varsitt exemplar av denna överenskommelse

Stockholm den

Skolfastigheter i Stockholm AB

Stockholm den

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning

Stockholm den

Stockholms stads utbildningsförvaltning

Bilaga

Förstudie svedjaren 2021-09-20