

Handläggare
Susanne Dingle
Telefon: 08-50829261**Till**
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Inhyrning av idrottslokaler i Gjutmästaren 6, Ulvsunda

Framställan från idrottsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

1. Idrottsnämnden medges rätt att hyra in de nya idrottshallarna i Gjutmästaren 6, Ulvsunda, till en preliminär tillkommande hyra första året om 54,8 mnkr.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling AB äger fastigheten Gjutmästaren 6 som är en del av det före detta Prippsbryggeriet i Ulvsunda industriområde. Tillsammans med bolaget har idrottsnämnden arbetat fram ett förslag till hur byggnaden kan anpassas för idrottsändamål. I Gjutmästaren 6 tillkommer fyra fullstora idrottshallar, varav en anpassas särskilt för skolidrottens behov. Även övriga idrottshallar kommer att kunna nyttjas för skolundervisning.

Det huvudsakliga användningsområdet är i enlighet med stadens idrottspolitiska program breddverksamhet för barn och ungdomar, men genom flexibla lösningar inne i byggnaden möjliggörs också större idrottsevenemang då en av hallarna förses med betydande publikkapacitet på cirka 2400 åskådare. Läktarens utformning anpassas till att möjliggöra spelmått 43x31m, vilket möjliggör två fullstora basketplaner. Därtill planeras i övriga delar av byggnaden lokaler för exempelvis bordtennis, boule, budo, boxning, brottning och dans, funktioner för spontanidrott samt slagtunnel för diverse bollsporter såsom cricket. Med hänsyn till ovanstående bedöms det tidigare bryggeriet ha stor potential att utvecklats till ett idrottscentrum och en mötesplats för ett antal olika idrotter.

Anläggningen tillgodoser mer än vad som bedöms vara behovet för stadsdelsområde Bromma, och bedöms kunna bidra till att kompensera ett underskott av idrottshallar också i andra stadsdelsområden. Behovet av att tillskapa fler anläggningar och bättre förutsättningar för idrott i Rinkeby-Kista är stort och med tanke på svårigheten att hitta lämplig mark i Västerort är detta projekt särskilt prioriterat.

Det förslag till hyresavtal som arbetats fram av S:t Erik markutveckling tillsammans med idrottsnämnden har en avtalstid på 25 år med preliminär tillträdesdag den 1 juli 2025. Projektet bedöms medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden år 1 om 54,8 mnkr. I hyran ingår en bashyra för lokalen i befintligt skick om 26,5 mnkr som kommer att räknas upp årligen med 90 procent av KPI. Utöver bashyran kommer idrottsnämnden betala ett hyrestillägg om 28,2 mnkr år 1.

Uppskattad driftbudget utöver hyra uppgår till 13,9 mnkr netto. Utgifter för verksamhetsanknutna inventarier, lås-/passagesystem med mera uppskattas till cirka 26,7 mnkr, som bedöms belasta idrottsnämndens investeringsbudget 2025. Ansvaret mellan parterna avseende investering, underhåll och drift regleras i hyresavtalets gränsdragningslista. För idrottsnämndens del innebär gränsdragningen ett större underhållsansvar än normalt.

Hyrestiden är 25 år, vilket är den maximala hyrestiden som hyreslagen medger. Ambitionen från båda parter är dock att verksamheten ska bedrivas där även efter den initiala hyrestidens slut. Idrottsnämnden har möjlighet att säga upp hyresavtalet i förtid under den initiala 25-årsperioden med 18 månaders uppsägningstid. Uppsägning kan ske 15 eller 20 år efter tillträde. I det fall idrottsnämnden säger upp hyresavtalet ska idrottsnämnden erlagga återstående del av investeringen som en engångsersättning vid avflyttning. Detsamma gäller i det fall hyresavtalet inte förlängs vid hyrestidens utgång.

Stadsledningskontoret konstaterar att behovet av idrottshallar är stort och att det därför är glädjande att detta projekt nu kommer till stånd. Bristen på byggbar mark innebär att alternativa lösningar blir allt viktigare för att kunna tillgodose behovet av effektiva lokaler vad gäller idrottsfastigheter. Att kunna tillskapa ytterligare idrottsytor i en redan befintlig byggnad innebär ur den aspekten en fördel.

Idrottsnämnden framför att en förutsättning för hyresavtalet är att idrottsnämnden får kompensation i budgeten för ökad hyra. Nämnden konstaterar samtidigt att arbetet med att se över en inhyrning i Gjutmästaren 6 har inneburit att tidigare aktuella projekt med idrottshallar i Bromma har prioriterats bort, och att idrottshallarna i Ulvsunda i viss utsträckning ska ersätta gamla anläggningar. Stadsledningskontoret konstaterar att den beräknade hyran ökat sedan inriktningsbeslutet, där den uppgick till 47,2 mnkr. Därutöver bedöms utgifter för verksamhetsanknutna inventarier om cirka 26,7 mnkr belasta idrottsnämndens investeringsbudget 2025.

Stadsledningskontoret vill påtala att det i nämndens underlag för budget år 2025 tydligt ska redovisas vilka åtgärder nämnden vidtar för att begränsa nämndens totala hyres- och driftskostnadsökning.

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling AB äger fastigheten Gjutmästaren 6 som är en del av det före detta Prippsbryggeriet i Ulvsunda industriområde. Idrottsnämnden tecknade 2019 en avsiktsförklaring med S:t Erik Markutveckling AB för att gemensamt arbeta för att tillgodose delar av stadens långsiktiga behov av lokaler för idrott inom fastigheten. Under 2021 togs en detaljerad förstudie fram, där förutsättningarna att inrymma idrottsfunktioner i olika delar av befintlig byggnad analyserades utifrån befintlig byggnadskonstruktion samt idrottsnämndens funktionskrav för olika typer av idrottsytor.

Idrottsnämnden tog den 23 november 2021 ett inriktningsbeslut avseende inhyrning av idrottshallar i Gjutmästaren 6. Förslaget till inriktning godkändes av kommunstyrelsens ekonomiutskott den 30 mars 2022. Idrottsnämnden har därefter tillsammans med S:t Erik Markutveckling arbetat fram ett förslag till hur byggnaden kan anpassas för idrottsändamål.

Idrottsnämnden godkände den 25 april 2023 förhyrning av de nya idrottshallarna i Gjutmästaren 6, Ulvsunda, till en bedömd hyreskostnad om 54,8 mnkr. Nämnden har i enlighet med stadens regler för ekonomisk förvaltning begärt hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande att hyra in de nya idrottshallarna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

Ärendet

I Gjutmästaren 6 tillkommer fyra fullstora idrottshallar, varav en anpassas särskilt för skolidrottens behov med installation av fasta redskap som exempelvis bommar, ringar och ribbstolar. Även övriga idrottshallar, vilka planeras utifrån idrottsnämndens standard för idrottshallar och därmed primärt anpassas för föreningsidrott, kommer att kunna nyttjas för skolundervisning och detsamma gäller även stora delar av de övriga idrottslokalerna som bör kunna användas för skolidrott på dagtid.

Det huvudsakliga användningsområdet är i enlighet med stadens idrottspolitiska program breddverksamhet för barn och ungdomar, men genom flexibla lösningar inne i byggnaden möjliggörs också större idrottsevenemang, då en av hallarna förses med betydande publikkapacitet på cirka 2400 åskådare. En läktarkapacitet av den omfattning som föreslås kan minska behovet av motsvarande

kapacitet i andra hallprojekt, vilket gör att dessa i sin tur kan bli mer kostnadseffektiva. Publikanläggningar inom detta storlekssegment är efterfrågade av de större hallidrotterna, då stadens utbud i dagsläget är begränsat till Eriksdalshallen. En publikanläggning av denna dignitet kan bidra till samtliga hallidrotters möjligheter att genomföra nationella och internationella arrangemang. Anläggningen kan även få en regional betydelse för idrottsrörelsen.

Läktarens utformning anpassas till att möjliggöra spelmått 43x31m, vilket möjliggör två fullstora basketplaner. Därtill planeras i övriga delar av byggnaden lokaler för exempelvis bordtennis, boule, budo, boxning, brottnings och dans, funktioner för spontanidrott samt slagtunnel för diverse bollsporter såsom cricket. Genom anläggningens flerfunktionella disposition skapas förutsättningar för ändamålsenliga lokaler för såväl de stora hallidrotterna som många mindre idrotter, vilkas verksamhet ofta är svår att inrymma i traditionella idrottslokaler. Med hänsyn till ovanstående bedöms det tidigare bryggeriet ha stor potential att utvecklats till ett idrottscentrum och en mötesplats för ett antal olika idrotter.

Idrottsytorna kommer att tillgodose både flickor och pojkar liksom kvinnor och män i deras idrottsutövande. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt 53 procent pojkar och 47 procent flickor. I framtaget lokalprogram ingår även möjliga ytor för bland annat dans, något som i hög grad är efterfrågat av flickor.

Ulvsunda industriområde har god tillgång till kollektivtrafik med främst tvärbanan och stombussar, men även genom pendeltåg och tunnelbana i Sundbyberg samt tunnelbana i Solna strand. Det gamla Prippsbryggeriet är den dominerande anläggningen i området och denna innehåller idag logistiklokaler, stormarknadsvaruhus samt lekland. Större delen av Gjutmästaren 6 är blåklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att det är en fastighet med bebyggelse som är synnerligen värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

För att de verksamhetsytorna som ingår i det föreslagna lokalprogrammet ska kunna göras ändamålsenliga behövs betydande servicefunktioner i anläggningen i form av bland annat omfattande omklädningskapacitet, förrådsutrymmen, lokaler för anläggningens personal, föreningar och läxläsning samt städutrymmen. Det bedöms även att anläggningen, med hänsyn till sin storlek och de betydande flöden denna kommer generera, kommer att ha behov av servering i en annan omfattning än en ordinarie idrottshall. Serveringen planeras att hanteras av en extern aktör och lokalerna för serveringen är inte en del i hyresobjektet.

Arbetet med att se över en inhyrning i Gjutmästaren 6 har inneburit att tidigare aktuella projekt med idrottshallar i Bromma har prioriterats bort. Sammantaget innebär planerat innehåll att anläggningen tillgodoser mer än vad som bedöms vara behovet för stadsdelsområde Bromma, men anläggningen bedöms kunna bidra till att kompensera ett underskott av idrottshallar också i andra stadsdelsområden. Anläggningen ligger intill befintlig hållplats Norra Ulvsunda på tvärbanan, och i och med utbyggnaden av tvärbanans Kistagren kommer tillgängligheten till anläggningen att öka från exempelvis stadsdelsområdet Rinkeby-Kista. Behovet av att tillskapa fler anläggningar och bättre förutsättningar för idrott i Rinkeby-Kista är stort och med tanke på svårigheten att hitta lämplig mark i Västerort är detta projekt särskilt prioriterat.

Flera av stadens idrottsanläggningar behöver renoveras och moderniseras de närmaste åren. När anläggningar tillfälligt behöver stängas på grund av renovering alternativt omvandlas eller ersätts är det viktigt att det finns en flexibilitet i stadens lokalutbud för att säkerställa att evakueringsmöjligheter finns på både kort och lång sikt.

Liljeholmshallarna hyrs idag av en privat fastighetsägare och idrottsnämndens hyreskontrakt för lokalerna sträcker sig till den 31 mars 2024. En dialog pågår med fastighetsägaren om att förlänga hyreskontraktet till 2026. Tvärbanan går från Liljeholmen till hållplats Norra Ulvsunda som ligger alldeles intill fastigheten Gjutmästaren 6, vilket innebär en restid på cirka 15 min. Med detta som utgångspunkt ses det som möjligt att delar av verksamheten i Liljeholmshallarna skulle kunna förläggas till fastigheten i Ulvsunda efter att avtalet med Liljeholmshallarna går ut. Lokalerna i Gjutmästaren 6 kan vid behov även användas för att evakuera viss verksamhet från andra anläggningar, bland annat under renoveringen av Vällingby sim- och idrottshall.

Förändrad användning av en bevarandevärd byggnad innebär god hushållning av mark, vilket är positivt ur ett miljöperspektiv. Planlösningen har anpassats till befintliga konstruktioner och funktioner, till exempel genom att nyttja befintliga hisschakt och trapphus. Projektet har även ambitionen att återbruka det tegel som finns i byggnaden i så stor utsträckning som möjligt.

Hyresavtalet

Det förslag till hyresavtal som arbetats fram av S:t Erik markutveckling tillsammans med idrottsnämnden har en avtalstid på 25 år med preliminär tillträdesdag den 1 juli 2025. Definitiv tillträdesdag ska meddelas av S:t Erik markutveckling senast 6 månader i förväg. Den förhyrda ytan uppgår till cirka 23 500 kvm.

Hyran består av en bashyra för lokalen. Utöver bashyran kommer idrottsnämnden betala ett hyrestillägg för hyresgästpassning. Utgångspunkten är att idrottsnämnden ska teckna egna abonnemang avseende elförsörjning och vatten och avlopp för lokalen. Om det visar sig inte vara möjligt ska idrottsnämnden istället betala för förbrukningen genom hyrestillägg till hyresvärden.

Om uppsägning av hyresavtalet inte sker minst 18 månader före hyrestidens utgång, förlängs hyresavtalet med 5 år i taget. Idrottsnämnden har möjlighet att säga upp hyresavtalet i förtid under den initiala 25-årsperioden med 18 månaders uppsägningstid. Uppsägning kan ske 15 eller 20 år efter tillträde. I det fall idrottsnämnden säger upp hyresavtalet ska idrottsnämnden erlagga återstående del av investeringen som en engångsersättning vid avflyttning. Detsamma gäller i det fall hyresavtalet inte förlängs vid hyrestidens utgång, och ett frånträde sker efter den initiala hyrestiden om 25 år. Hyresupplägget som beskrivs ovan bedöms i dagsläget innebära att avtalet ska redovisas som finansiell leasing.

Ansvarat mellan parterna avseende investering, underhåll och drift regleras i hyresavtalets gränsdragningslista. Hyresvärden ansvarar för fastighetens skal (tak, fasader) samt fastighetsgemensamma basinstallationer. Idrottsnämnden ansvarar för underhåll och drift av delarna tillhörande lokalen samt egna investeringar, till exempel inredning och sportutrustning. För idrottsnämndens del innebär gränsdragningen ett större underhållsansvar än normalt.

Hyresavtalet är för sin giltighet villkorat av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskotts respektive kommunfullmäktiges godkännande, att befintliga hyresgäster inom den byggnad i vilken lokalen är belägen avflyttar, att den nya detaljplanen som möjliggör idrottsändamål antas och vinner laga kraft samt att bygglov och startbesked lämnas. Om det under hyrestiden skulle bli aktuellt för hyresvärden att sälja fastigheten ska parterna inför en sådan försäljning uppta förhandling gällande eventuellt behov av förändring av de kommersiella villkoren i hyresavtalet.

Ekonomi och risk

Projektet bedöms medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden år 1 om 54,8 mnkr. I hyran ingår en bashyra för lokalen i befintligt skick om 26,5 mnkr som kommer att räknas upp årligen med 90 procent av KPI (basmånad oktober 2022). Utöver bashyran kommer idrottsnämnden betala ett hyrestillägg om 28,2 mnkr år 1. Beräknad investering för hyresgästpassningen är preliminär. Den slutliga investeringens storlek, som ska ligga till grund för hyrestillägget, kommer slutligt framgå först efter genomförd och godkänd entreprenad.

Hyrestiden är 25 år, vilket är den maximala hyrestiden som hyreslagen medger. Ambitionen från båda parter är dock att verksamheten ska bedrivas där även efter den initiala hyrestidens slut. Hyrestillägget består av en avbetalning, rak amortering, av hyrestillägget beräknat på 35 år samt ränta baserad på stadens internränta plus påslag inklusive omkostnadsersättning, för närvarande 2,41 procent.

Avtalets gränsdragningslista skiljer sig från den som nämnden har med fastighetsnämnden och SISAB, där fastighetsägarna står för den större delen av inre underhåll. Idrottsnämnden kommer att ansvara för mer reinvesteringar/underhåll under hyresperioden samt investeringar i verksamhetsutrustning i samband med inflyttning. Mindre underhållskostnader kopplat till verksamhetsanpassningen kommer belasta idrottsnämndens driftbudget och dessa kommer att öka över tid. Större reinvesteringar kan inte idrottsnämnden stå för i annans fastighet. Dessa kommer därför hanteras av S:t Erik Markutveckling och läggas som ett hyrestillägg på befintlig hyra. Hyrestillägget ska utgöras av självkostnad och beräknas utifrån uppskattad livslängd på reinvesteringen. De största reinvesteringarna som beräknas ske under perioden är byte av sportgolv (beräknad livslängd cirka 7-8 år) och omklädningsrum/duschrum (beräknad livslängd cirka 15 år).

Utöver hyra tillkommer övriga intäkter och kostnader för drift samt nämndens egen investering i maskiner/inventarier, lås, IT med mera. Uppskattad driftbudget utöver hyra uppgår till 13,9 mnkr netto. I nedanstående tabell visas preliminärt uppskattade intäkter och kostnader.

	Mnkr
Kostnader	
Personal	5,8
El, va, värme	3,2
Kapitalkostnader	3,3
Övriga kostnader	4,9
Totalt:	17,2
Intäkter	
Planhyror	3,0
Hysesintäkter	0,3
Totalt:	3,3
Netto:	13,9

Hur stora intäkterna kommer att bli är svårt att avgöra och beror till stor del hur stor uthyrning till skolor kommer att bli samt vilken effekt på intäkterna läktaren som möjliggör större evenemang kommer att ha. Inga kommunala skolor planeras i närheten förrän

tidigast 2035. Däremot ser nämnden en möjlighet att hyra ut till fristående skolor, skolor från andra kommuner samt andra kunder dagtid. Eventuellt kan det dröja innan det blir full beläggning av skolor och med anledning av det är initial intäktsprognos försiktigt beräknad, men detsamma gäller beräknad kostnadsbudget om uthyrning till skolor ökar kan kostnaderna öka. Samma förhållande gäller evenemang, där både intäkter och kostnader kan komma att öka om nivån överstiger nivån som kalkylerna baseras på.

Utgifter för verksamhetsanknutna inventarier, lås-/passagesystem med mera uppskattas till cirka 26,7 mnkr, som bedöms belasta idrottsnämndens investeringsbudget 2025.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Syftet med inhyrningen är att säkerställa tillgång till idrottsytor som kan nyttjas av föreningar, skolor och allmänhet för att på så vis bidra till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* samt kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv*. I flera av de stadsutvecklingsprojekt där idrottsnämnden tidigare identifierat ett behov av idrottshallar finns stora osäkerheter om projekten kommer att kunna genomföras. Stadsledningskontoret konstaterar att behovet av idrottshallar är stort och att det därför är glädjande att detta projekt nu kommer till stånd.

Bristen på byggbar mark innebär att alternativa lösningar blir allt viktigare för att kunna tillgodose behovet av effektiva lokaler vad gäller idrottsfastigheter. Att kunna tillskapa ytterligare idrottsytor i en redan befintlig byggnad innebär ur den aspekten en fördel. Förändrad användning av en bevarandevärd byggnad innebär god hushållning av mark, och genom anläggningens kollektivtrafiknära läge möjliggörs god tillgänglighet för resor till och från anläggningen med hållbara transportslag.

Idrottsnämnden framför att en förutsättning för hyresavtalet är att idrottsnämnden får kompensation i budgeten för ökad hyra. Nämnden konstaterar samtidigt att arbetet med att se över en inhyrning i Gjutmästaren 6 har inneburit att tidigare aktuella projekt med idrottshallar i Bromma har prioriterats bort, och att idrottshallarna i Ulvsunda i viss utsträckning ska ersätta gamla anläggningar. Stadsledningskontoret konstaterar att den beräknade hyran ökat sedan inriktningsbeslutet, där den uppgick till 47,2 mnkr. Därutöver bedöms utgifter för verksamhetsanknutna inventarier om cirka 26,7 mnkr belasta idrottsnämndens investeringsbudget 2025.

Stadsledningskontoret vill påtala att det i nämndens underlag för budget år 2025 tydligt ska redovisas vilka åtgärder nämnden vidtar för att begränsa nämndens totala hyres- och driftskostnadsökning.

Stadsledningskontoret noterar att hyresavtalet i bilaga 1 har villkorats av att kommunfullmäktige godkänner hyresgästens inhyrning i lokalen. Föreliggande ärende har hemställts till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott i enlighet med stadens regler och rutiner för hantering av ärenden gällande lokalförsörjning. Idrottsnämnden har den 23 maj 2023 fattat beslut om att korrigera avtalstextens lydelse i enlighet med regelverket (Dnr 3.1/2023/1570).

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar att idrottsnämnden medges rätt att hyra in de nya idrottshallarna i Gjutmästaren 6, Ulvsunda, till en preliminär tillkommande hyra första året om 54,8 mnkr.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Jonas Claeson
Avdelningschef

Bilagor

1. Hyresavtal inkl. bilagor (sekretess)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2023-06-07
Jonas Claeson, Avdelningschef	2023-06-06