

Handläggare
Kent Zander
Telefon: 08-50829820**Till**
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Lokal för fritidsverksamhet, inhyrningsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

Idrottsnämndens ansökan om inhyrning för en träffstuga i Högdalen, i fastighet Putsbruket 4, med en tillkommande årshyra om 1,4 miljoner kronor och en hyresperiod om 20 år, godkänns.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets utvecklings- och hr-avdelning.

Ärendet

Idrottsnämnden avser etablera en träffstuga och har inkommit med en ansökan till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om att godkänna en ny införhyrning av en lokal med en årshyra om 2 miljoner kronor och en hyresperiod om 20 år. Hyresvärd till lokalen är Familjebostäder AB.

Nämnden redovisar ett behov av lokalen för en ungdomsgård riktad till barn och unga i åldrarna 7 - 25 år med funktionsnedsättning. Sedan 1997 har verksamheten bedrivits i norra Sköndal på fastigheten Drevern 1 och 2. Fastigheten omfattas av ett nytt detaljplaneförslag som planeras antagas under våren 2026. Mot den bakgrunden har nämnden sagt upp befintligt hyresavtal med avflyttning senast till 2027-09-30.

Fastighetsägaren Genova har meddelat att de planerar att uppföra bostäder på fastigheten Drevern 1 och 2 i norra Sköndal. Nämnden har erbjudits möjlighet att medverka i utvecklingen av en ny lokal på nuvarande plats, men alternativet har avslagits på grund av för höga hyreskostnader.

Idrottsnämnden har sökt en ersättningslokal och sammantaget bedömdes lokalen på fastigheten Putsbruket 4 i Högdalen bäst uppfylla nämndens kravspecifikation.

Nämnden bedömer att ombyggnadstillägget är rimligt då anpassningarna är av särskild karaktär och utformade för att möta behoven hos en specifik målgrupp. Eftersom det saknas jämförbara lokaler för ungdomar med funktionsnedsättning är det svårt att finna alternativa lokaler med motsvarande funktionalitet.

Hysesvärden ska genomföra lokalanpassningar innan nämnden tillträder lokalen. Åtgärderna omfattar tillgänglighets- och säkerhetsanpassningar, inklusive förbättrad framkomlighet för permobil samt anpassningar för säker brandutrymning. Tillgänglighetsanpassningarna omfattar även toaletter samt kök.

Det nya hyresavtalet omfattar 678 kvadratmeter med en årshyra om 2 miljoner kronor och en hyresperiod om 20 år. Avtalet ersätter ett befintligt, uppsagt avtal som löper till den 30 september 2027 med en årshyra om 0,6 miljoner kronor. Den tillkommande hyreskostnaden uppgår därmed till 1,4 miljoner kronor per år. Nämnden planerar inte att investera i fastighetsinventarier inför verksamhetsstarten.

Hysesvärden ansvarar för investeringar och anpassningar i lokalen för planerad verksamhet, med undantag för vissa lösa inventarier som nämnden avser att flytta från nuvarande lokal. Anpassningskostnaderna uppgår till cirka 7 miljoner kronor vilka ska amorteras av nämnden genom en rak amortering på 20 år med ränteersättning enligt kommunkoncernens internränta. Ansvar för återinvesteringar, underhåll och drift regleras i hyresavtalet.

Nämnden redovisar risker kopplade till den långa avtalstiden samt att hyresvärden kan erhålla högre anbud för planerade hyresgästnanpassningar, vilket i så fall skulle kunna medföra en högre hyra genom ökade amorterings- och räntekostnader. Nämnden bedömer att en 20-årig hyresperiod är motiverad utifrån verksamhetens långsiktiga behov. Risker för förhöjda hyreskostnader på grund av anpassningar anses begränsade eftersom hyresvärden har inhämtat prisuppgifter från flera leverantörer.

Ombyggnationerna planeras att genomföras under hösten 2026. Beslut i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott förväntas fattas under våren 2026. Inflyttning och verksamhetsstart är planerade till kvartal 2 2027.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret instämmer med idrottsnämnden om att det finns ett behov av en flytta befintlig verksamhet till en ny lokal i stadsdelsnämndsområdet och att den föreslagna lokalen möter nämndens lokalförsörjningsbehov till acceptabla hyresvillkor.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner idrottsnämndens ansökan om en införhyrning av en ersättningslokal med en tillkommande årshyra om cirka 1,4 miljoner kronor.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Alexandra Wynn
Avdelningschef

Bilaga

Idrottsnämndens beslut per den 17 februari 2026 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2026-03-16
Alexandra Wynn, Avdelningschef	2026-03-16