

Handläggare
Carl Hägg
Telefon: 08-50827693**Till**
Idrottsnämnden
2026-02-17

Inhyrning av lokaler i Putsbruket 4 för fritidsverksamhet, Träffstugan

Inriktnings- och genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner en årshyra om 2 miljoner kronor det första hyresåret för samlingslokalen till verksamheten Träffstugan.
2. Idrottsnämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner en tillkommande årshyra om 1,4 miljoner kronor år ett samt en hyresperiod om 20 år för samlingslokalen Träffstugan.
3. Förvaltningen får i uppdrag att teckna hyresavtal om tjugo år samt en årshyra om 2 miljoner kronor med hyresvärd Familjebostäder AB under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner hyresperioden och tillkommande årshyra.

Sammanfattning

Träffstugan är en ungdomsgård som riktar sig mot barn och unga i åldrarna 7-25 år. Förvaltningen bär ansvaret för att Träffstugan har en fungerande verksamhet och lokaler. Träffstugans nuvarande lokaler, belägna i Sköndal, ska enligt uppgift från hyresvärderna byggas om till bostäder. Förvaltningen har därför varit tvungna att hitta nya lokaler åt Träffstugan.

Med hjälp från serviceförvaltningens lokalsöks- och hyresförhandlingsfunktion har förvaltningen utifrån angivna önskemål hittat lokalerna i Högdalen, fastigheten Putsbruket 4. Lokalerna är väl lämpade sett till sitt geografiska läge söder om staden där verksamheten under lång tid byggt upp samarbeten med stadsdelsförvaltningarna och har god tillgänglighet till kollektivtrafik samt färdtjänst.

De nya lokalerna är däremot inte anpassade till en fritidsgård för ungdomar med funktionsnedsättning, varför det krävs att de byggs

om. Ombyggnationen hanteras av hyresvärden Familjebostäder. Ombyggnadstillägget ska betalas av kvartalsvis under hyresperioden.

Beräknad hyra år 1 uppgår till 2 miljoner kronor. Avtalstiden är 20 år med en preliminär tillträdesdag 2027-01-01 till och med 2046-12-31.

Förvaltningen får i uppdrag att teckna hyresavtal om tjugo år samt en årshyra om 2 miljoner kronor med hyresvärd Familjebostäder AB under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner hyresperioden och tillkommande årshyra.

Bakgrund

Träffstugan är en ungdomsgård som riktar sig mot barn och unga i åldrarna 7-25 år med funktionsnedsättning. I verksamheten kan besökarna umgås, socialisera sig och göra olika aktiviteter. En stor del av besökarna använder rullstol eller permobil och har en eller flera assistenter. Verksamheten är öppen fem dagar i veckan och under sommaren ett fyra veckors sommarkollo med olika teman.

Träffstugan har sedan år 1997 bedrivit sin verksamhet i norra Sköndal, fastigheten Drevern 1-3. Nuvarande hyreskontrakt är ett kortsiktigt kontrakt utan besittningsskydd. Hyresavtalet har en uppsägningstid om 9 månader. Hyresvärden Genova har meddelat att de senast år 2027 planerar bygga bostäder på platsen.

Av ovanstående anledning behöver förvaltningen hitta nya lokaler för att Träffstugan fortsatt ska kunna bedriva sin verksamhet.

I arbetet att hitta en ny lokal tog förvaltningen stöd av serviceförvaltningens lokalsöksfunktion. Den lokal som stämde bäst överens sett till plats, tillgänglighet, storlek och pris var lokalerna på fastighet Putsbruket 4 i Högdalen.

Ärendet

Projektet

Projektet har inneburit att hitta nya lokaler åt Träffstugan och ingå ett nytt hyresavtal med en hyresvärd. I en inledande fas var förvaltningen i kontakt med exploateringskontoret och fastighetsägaren om möjligheten att bygga nya lokaler till Träffstugan på nuvarande plats i samband med att fastigheten skulle göras om. En sådan lösning skulle bli klart mycket dyrare än att hitta nya befintliga lokaler.

Utifrån Träffstugans behov lämnade förvaltningen en uppdragsbeskrivning till serviceförvaltningens localsöksfunktion. Uppdragsbeskrivningen var att lokalen skulle vara kvar i södra Stockholm med anledning av de samarbeten som etablerats genom åren med stadsdelsförvaltningarna, utanför innerstaden och närförort för ett mer gynnsamt kostnadsläge, samt god tillgänglighet för färdtjänst och kollektivtrafik för att tillgodose besökarnas behov. Förvaltningen blev rekommenderad lokalerna i Putsbruket 4. Lokalerna har storleken som krävs för att verksamheten ska kunna bedrivas samt ligger utanför stadskärnan och närförort för att minska kostnaderna.

Träffstugan är som nämnt riktad till personer med funktionsnedsättning där ett stort antal av besökarna är rullstolsburna inklusive permobil. Besökare har även med sig assistenter och anländer ibland med färdtjänst. Aktiviteterna som genomförs är varierande. I lokalen finns Tv-spel, biljard och flipperspel men även ytor som ger möjlighet för att umgås och ha spelkväll. Besökarna kan skapa musik- och film i replokal/digital inspelningsstudio, scenkonst och erbjuder hantverk och pyssel. Det anordnas även en disco- och karaokekväll en gång i månaden i samverkan med stadsdelsförvaltningens nätverk.

Lokalerna i Högdalen är kontor och inte särskilt anpassade till en ungdomsgård för personer med funktionsnedsättning. För att bevara Träffstugans utformning sett till tillgänglighet, aktiviteter och sammanhållning behöver lokalerna byggas om.

Förvaltningen har arbetat fram en kravspecifikation på vilka anpassningar som behövs för att Träffstugan ska kunna bedriva sin verksamhet i lika god utsträckning som nu. Kravspecifikationen är inkluderad i hyresavtalet (bilaga 1). Kravspecifikationen har tagits fram av förvaltningens planeringsavdelning tillsammans med medarbetare på Träffstugan. Kravspecifikationen har sedan förankrats med hyresvärden Familjebostäder AB som säkerställt att ombyggnationerna är möjliga att genomföra.

För att uppfylla tillgänglighets- och säkerhetskrav behöver lokalerna anpassas avseende framkomlighet för permobil och brandutrymning. Vidare behöver golven i lokalerna bytas ut till ett tåligare material för att klara av permobil och rullstol. Toaletter behöver anpassas för besökarnas behov. Höj och sänkbar arbetsbänk med vask och överskåp i köket ska installeras och utrustas med vitvaror. Det kommer skapas ett allrum för aktiviteter som social samvaro, fika och spel. Verksamheten är i behov av en musik- och filmstudio som ska inredas och utrustas.

Familjebostäder ansvarar för entreprenaden av ombyggnationen och beräknar ombyggnadstillägget till sju miljoner kronor. Arbetet med att upphandla entreprenörer och därefter genomföra ombyggnationen sker först när hyresavtalet är signerat. Familjebostäder räknar med att lokalen kommer vara klar för inflytt under kvartal två 2027.

Nuvarande hyresavtal i Sköndal har en area på 402 kvadratmeter och en årshyra år 2025 om 551 881 kronor. Uppsägningstiden är 9 månader med en förläning om 36 månader. Nuvarande avtalstid löper till 2027-09-30. Avtalet är uppsagt per 2026-12-31 för att löpa ut 2027-09-30.

Hyresavtalet

Hyresavtalet, tillsammans med bilagor, har förhandlats fram med hyresvärden Familjebostäder. Till stöd under förhandlingen av hyresavtalet har förvaltningen inhämtat synpunkter från serviceförvaltningens hyresförhandlingsfunktion.

Hyresavtalet har en hyrestid på 20 år med preliminär tillträdesdag 2027-01-01. Hyresavtalet förlängs med 36 månader i taget om det inte sägs upp 9 månader innan hyrestiden löper ut.

Den förhyrda ytan uppgår till 678 kvadratmeter. I lokalerna bedöms den vardagliga verksamheten uppgå till ca. 30 personer med en maxbelastning på 100 personer.

Hyran består av en bashyra och ett ombyggnadstillägg. Bashyran uppgår årligen till 1 220 400 kronor och betalas kvartalsvis. Bashyran som kommer att räknas upp årligen med 90 procent av KPI (basmånad oktober 2026). Bashyran per kvadratmeter per år är 1 800 kronor.

Ombyggnadstillägg som betalas för förvaltningens hyresgäst Anpassningar uppskattas till cirka sju miljoner. Avbetalning ska ske kvartalsvis med rak amortering i 20 år och en ränta på 3,16 procent. Den första kvartalskostnaden kommer uppgå till 142 157 kronor (bilaga 1 hyresavtalet).

Förvaltningen ska årligen betala en ersättning till hyresvärden för tillhandahållande av värme och varmvatten uppgående till 100 kronor per kvadratmeter. Förvaltningen har eget abonnemang för el.

Totalt kommer den första årshyran att uppgå till 1 964 620 kronor. I den totala hyran ingår bashyra, drift- och underhåll, fastighetsskatt och ombyggnadstillägg. Total hyra per kvadratmeter år 1 är 2 898 kronor.

Ansvaret mellan parterna avseende investering, underhåll och drift regleras i hyresavtalets gränsdragningslistor (bilaga 1 hyresavtalet). Hyresvärden bär ansvar för de flesta grundläggande fasta installationer i byggnaden och förvaltningen för underhållsansvaret. För investeringar bekostar förvaltningen de flesta av de anpassningar som är hyresgäst Anpassningar och hyresvärden ansvarar för utförandet. Flera lösa inventarier så som RWC-lift, möbler, vitvaror och personalskåp tas med från Träffstugans nuvarande lokaler.

Med anledning av att lokalen anpassats från kontorslokaler till en fritidsverksamhet, har förvaltningen vid en framtida avflyttning inte någon skyldighet att återställa lokalen i befintligt skick. Lokalen ska återlämnas i godtagbart skick.

Tidplan och beslut

Preliminär tidplan.

Genomförandebeslut om inhyrning idrottsnämnden	Kvartal 1 2026
Genomförandebeslut om inhyrning	
Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott	Kvartal 2 2026
Projektering och upphandling	Kvartal 2 2026
Produktion	Kvartal 3 2026
Inflyttning	Kvartal 2 2027

Risker

En potentiell risk med den långa avtalstiden är att verksamheten kan minska, varvid behovet av lokalen kan upphöra, vilket medför begränsad flexibilitet.

En ytterligare potentiell risk är att Familjebostäder, som är ansvariga för ombyggnationen, får in högre anbud under upphandlingen än förväntat. Det skulle innebära att ombyggnadstillägget ökar vilket medför en högre hyra för förvaltningen. Förvaltningen uppfattar dock inte risken som särskilt stor risk eftersom Familjebostäder inhämtat uppgifter från möjliga entreprenörer. Anbudet kommer därmed sannolikt inte att skilja sig i särskilt stor omfattning från det uppskattade ombyggnadstillägget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av följande avdelningar och enheter på förvaltningen; ekonomiavdelningen, planeringsavdelningen, avdelningen för idrottsverksamhet inne samt idrottsstrategiska enheten. Förvaltningen har samverkat ärendet med serviceförvaltningen. Samråd med stadsledningskontoret är genomfört.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Det är förvaltningens uppdrag och ansvar att säkerställa att Träffstugan har en fungerande verksamhet med acceptabla lokaler som är anpassade efter ändamålet. Enligt förvaltningen har Träffstugan en viktig del i att skapa mervärde och meningsfull fritid för personer med funktionsnedsättning i Stockholm. Träffstugan ger besökarna möjligheten att leva ut, genomföra aktiviteter, känna och ha ett sammanhang. Det är en mötesplats som skapar en gemenskap och glädje åt besökarna. För att bevara Träffstugans verksamhet är det av förvaltningens uppfattning att det är nödvändigt och befogat att flytta till de nya lokalerna i Högdalen.

Enligt stadens program för idrott, motion och friluftsliv är gruppen funktionsförhindrade ungdomar prioriterade av staden.¹ Enligt förvaltningen är detta ytterligare något som antyder att Träffstugans verksamhet har ett betydande syfte som ska tillvaratas och ett incitament till att verksamheten ska upprätthållas.

Förvaltningen är av uppfattningen att verksamheten måste byta lokaler. Dels med anledning av att hyresvärden inom en snar framtid vill riva byggnaden, dels eftersom nuvarande lokaler börjar bli slitna och nedgångna efter 30 års nyttjande. Förvaltningen har övervägt alternativet att låta hyresvärden bygga en ny verksamhet på platsen i Sköndal men det var inte aktuellt ur ett ekonomiskt perspektiv.

Förvaltningen anser att de nya lokalerna i Högdalen är bäst lämpade för verksamheten. Lokalerna är rekommenderade av serviceförvaltningens lokalsökfunktion och uppfyller förvaltningens krav på lokalen. Förvaltningen har prioriterat att låta verksamheten vara kvar i södra delen av Stockholm sett utifrån att Träffstugan har en stark anknytning dit, inte minst på grund av alla de samarbeten som etablerats med stadsdelsförvaltningarna. Rent geografiskt ligger lokalen utanför innerstaden och de närmaste förorterna vilket även det prioriterades för att hålla ned kostnader. Tillgängligheten är god då lokalen ligger nära till kollektivtrafik så som busshållplats och tunnelbanestationen Högdalen, samt att det ges god tillgänglighet till färdtjänst vilket förvaltningen ser som viktigt. Detta kommer förhoppningsvis medföra att fler besökare har möjlighet att ta sig till Träffstugan. Sammantaget är det enligt förvaltningen övervägande aspekter som talar för att lokalen Puts bruket 4 är den bäst lämpade lokalen för Träffstugan.

De nya lokalerna kommer enligt förvaltningen att berika Träffstugans verksamhet. Med de nya lokalerna blir upplevelsen för besökarna ännu bättre. Det kommer att finnas samma utrustning som i den nuvarande lokalen i Sköndal men med nya vitvaror och uppdaterad utrustning. Dessutom kommer det att ges mer yta åt aktiviteter och sammankomster. Lokalyta ökar från 402 kvadratmeter till 678 kvadratmeter, vilket förvaltningen bedömer som positivt.

En något negativ del är det faktum att lokalen behöver byggas om för att tillgodose verksamhetens besökare och aktiviteter. Ombyggnationen medför en ökad hyreskostnad men förvaltningen anser att investeringen är nödvändig sett till att Träffstugan är behöv av nya lokaler för att kunna fortsätta bedriva verksamheten. Förvaltningen anser att ombyggnadstillägget är rimligt utifrån att anpassningarna är av speciell karaktär då de tillgodoser en specifik målgrupps behov. Eftersom det saknas jämförbara lokaler, det vill säga en fritidsgård för ungdomar med funktionsnedsättning, är det relativt svårt att hitta nya lokaler åt verksamheten. Bristen på liknande lokaler innebär även att det är svårt att göra ekonomiska jämförelser. Oavsett vart i staden förvaltningen hade letat hade det med största sannolikhet varit nödvändigt att bygga om och anpassa lokalen. Det är därför oundvikligt enligt förvaltningen att en kostnad för ombyggnation tillkommer när en verksamhet som Träffstugan byter lokal.

Förvaltningen anser att en hyresperiod om 20 år är motiverad. Det finns en ekonomisk fördel att ingå ett längre hyresavtal då kostnaderna kan spridas ut under en längre period, istället för en kortare hyresperiod med högre årshyra.

Riskerna med ett 20 årigt avtal är om verksamheten skulle upphöra innan avtalsperioden löpt ut eller om förvaltningen av någon anledning behöver säga upp avtalet i förtid. I dessa fall är förvaltningen bundna till att fortsatt betala för de gjorda investeringarna samt hyran avtalstiden ut. Förvaltningen anser att riskerna är begränsade och ser ett långsiktigt behov av lokalen.

Förvaltningen föreslår att få i uppdrag att teckna hyresavtal om tjugo år samt en årshyra om 2 miljoner kronor med hyresvärd Familjebostäder AB under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner hyresperioden och tillkommande årshyra.

Jämställdhetsanalys

Träffstugan riktar sig till både tjejer och killar. Att verksamheten flyttar kommer inte att påverka balansen mellan könen.

Konsekvenser för barn

Stockholm stad är till för alla, oavsett ålder, kön eller funktionsnedsättning. Träffstugan ger möjligt för barn och ungdomar mellan 7-25 år att umgås i sociala sammanhang och bedriva roliga aktiviteter. Ett uppskattat arbete som gör nytta för målgruppen. Förvaltningen anser att de nya lokalerna kommer göra att ännu fler hittar till Träffstugan vilket kommer ha en positiv effekt på målgruppens välmående.

Tillgänglighet

Träffstugan kommer fortsatt att vara en verksamhet som bjuder in en utsatt målgrupp för att delta i aktiviteter och sammanhang. Verksamheten kommer bli än mer tillgänglig då de nya lokalerna gör det enklare för besökare att ta sig dit.

Marina Höglund
Idrottsdirektör
Idrottsförvaltningen

Susanne Olsson
Avdelningschef
Idrottsförvaltningen

Bilagor

1. Hyresavtal inkl. bilagor