

Handläggare
Susanne Olsson
Telefon: 08-50828426

Till
Idrottsnämnden
2025-08-19

Revidering av hyresnivå avseende ny idrottshall inom Slakthusområdet

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner för egen del reviderad hyresnivå för inhyrning i ny idrottshall i Slakthusområdet, bilaga 1.
2. Idrottsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av reviderad hyresnivå för inhyrning av ny idrottshall i Slakthusområdet, bilaga 1.
3. Idrottsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Sammanfattning

Under 2022 tecknade idrottsnämnden hyres- och projektgenomförandeavtal med K2A Slakthushallen AB, org.nr 559377-3301 ("Bolaget"), för ny idrottshall i Slakthusområdet.

Exploateringskontoret har upplåtit marken för den nya idrottshallen till Bolaget med tomträtt.

Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden för den nya idrottshallen upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU). Det upphandlade avtalet ska därefter överföras på Bolaget som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallen.

Hyresavtalet löper på 20 år. Preliminärt bedömdes tillträdet till den nya idrottshallen kunna ske kvartal 3 år 2025. På grund av att upphandlingen av entreprenaden har behövt göras om då inkomna anbud överstigit det av Bolaget och idrottsnämnden överenskomna takbeloppet, har tidplanen dock förskjutits.

Idrottsförvaltningen

Palmfeltsvägen 5
Box 8313
10420 Stockholm
Växel 08-50827700
Fax
idrott@stockholm.se
<https://motionera.stockholm/>

Hysesavtalet reglerar att för det fall inkomna anbud i upphandlingen överstiger det av Bolaget och idrottsnämnden överenskomna takbeloppet ska upphandlingen avbrytas och parterna ska i första hand göra ett omtag i projektet och genomföra en ny upphandling med ambitionen att erhålla anbud inom överenskommen budget. För det fall inkomna anbud även i en sådan ny upphandling överstiger överenskommen budget ska parterna komma överens om justering av hyresnivån. För det fall parterna inte kommer överens om justering av hyresnivån har båda parterna rätt att frånträda Hyresavtalet. Om hyresavtalet upphör av denna anledning har parterna inte rätt till någon ersättning av den andre med anledning därav.

Tidigare beslut

Beslut om godkännande av avsiktsförklaring fattades i idrottsnämnden 2021-09-28 (IDN 2.3.4/2021/2317) och exploateringsnämnden 2021-09-30 (E2021-03792).

Idrottsnämndens beslut om godkännande av hyresavtal och upphandling för ny idrottshall i Slakthusområdet 2022-05-24 (IDN 2.3.4/2022/1506)

Exploateringsnämndens beslut om överenskommelse om exploatering med tomträtt 2022-06-09 (E2022-02164)

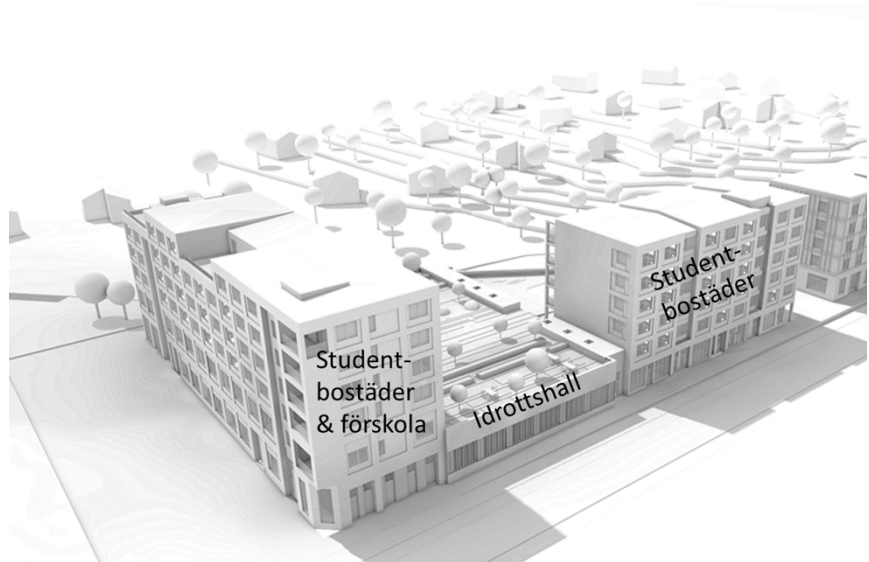
Kommunfullmäktiges beslut om godkännande av hyresavtal och upphandling för ny idrottshall inom Slakthusområdet 2022-11-07 (KS 2022/679)

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till Bolaget, i augusti 2017 för uppförande av forskar- och studentbostäder, samt förskola inom Slakthusområdets första etapp. I kvarteret som planeras för studentbostäder och förskola ingår även den aktuella idrottshallen. Behovet av idrottshallar i området är stort, både för föreningslivet på kvällar och helger samt för idrottsundervisning under dagtid.

Idrottshallen planeras att nyttjas dagtid av en framtida gymnasieskola i Slakthusområdet. Idrottshallen ska upplåtas genom timbokning till de skolor som planeras enligt samplanering. Avsteg från ordinarie närhetsprincip som annars gäller vid upplåtelse av idrottshallar under skoltid har beslutats av kommunstyrelsen den 26 oktober 2022 (KS 2022/679).

Idrottshallen ska anläggas delvis nedgrävd så att hallens tak kan nyttjas som förskolegård, av den förskola som byggs av Bolaget. Att en byggaktör ansvarar för genomförandet av hela kvarteret ger samordningsvinster, både under genomförande- och driftsskede.



Flygperspektiv över kvarteret med studentbostäder, förskola och idrottshall. Idrottshallens tak ska användas som förskolegård. Bild: Reflex Arkitekter

Detaljplanen för Slakthusområdet etapp ett vann laga kraft den 11 maj 2021.

Under 2021 beslutade idrottsnämnden att ingå ett samverkansavtal med Svenska Studenthus Holding 1 AB, org.nr. 556923-4114, som är ett dotterbolag till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, org.nr. 556943-7600, för att samverka kring utvecklingen av ny idrottshall i Slakthusområdet. K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB har sedermera registrerat ett nytt dotterbolag, K2A Slakthushallen AB, org. nr. 559377-3301 (nedan kallat ”Bolaget”), för projektet.

I maj 2022 beslutade idrottsnämnden att godkänna hyresavtal för ny idrottshall i Slakthusområdet med Bolaget samt gav idrottsnämnden i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av den nya idrottshall som ska hyras. Beslutet fastställdes av kommunfullmäktige i november 2022.

Exploateringsnämnden fattade beslut om överenskommelse om exploatering med tomträtt i juni 2022 och tomträttsavtal för idrottsändamål tecknades med Bolaget i april 2024.

Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster, såsom projekteringstjänster,

upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU). De upphandlade avtalen kommer därefter att överföras på Bolaget som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallen.

Hysesavtalet reglerar att för det fall inkomna anbud i upphandlingen överstiger det av Bolaget och idrottsnämnden överenskomna takbeloppet ska upphandlingen avbrytas och parterna ska i första hand göra ett omtag i projektet och genomföra en ny upphandling med ambitionen att erhålla anbud inom överenskommen budget. För det fall inkomna anbud även i en sådan ny upphandling överstiger överenskommen budget ska parterna komma överens om justering av hyresnivån. För det fall parterna inte kommer överens om justering av hyresnivån har båda parterna rätt att frånträda Hysesavtalet. Om hyresavtalet upphör av denna anledning har parterna inte rätt till någon ersättning av den andre med anledning därav.

Ärendet

Under våren 2024 genomfördes ett upphandlingsförsök av en byggtreprenör för den nya idrottshallen. Det anbud som inkom översteg den av Bolaget och idrottsnämnden gemensamt överenskomna budgeten. Med anledning härav avbröts upphandlingen och ett omtag gjordes i projektet i syfte att hitta åtgärder för att få in lägre anbud vid nästa upphandlingsförsök.

Upphandlingen annonserades därefter på nytt under hösten 2024. Anbudsöppning skedde i februari 2025. Även vid detta upphandlingsförsök översteg dock inkomna anbud den överenskomna budgeten. Hysesavtalet mellan idrottsnämnden och Bolaget reglerar att parterna i en sådan situation ska försöka komma överens om en justering av hyresnivån. För det fall parterna, trots ansträngningar, inte kommer överens om justering av hyresnivån har båda parterna rätt att frånträda hyresavtalet. Om hyresavtalet upphör enligt föregående har parterna inte några som helst anspråk på varandra med anledning därav.

Anledningen till att anbudet överskrider budgeten är troligtvis främst på grund av fördyringar i projektet kopplade till markarbeten. Under projekteringen upptäcktes att ett omfattande bergschakt krävs, vilket försvåras av ett högt grundvattenläge. Idrottshallen ska till stor del byggas under grundvattenytan, vilket medför tekniska utmaningar.

Byggnaden måste därför uppföras med vattentät betong, vilket ställer höga krav på utförandet, särskilt i skarvar, för att undvika vatteninträning som kan skada konstruktionen. Dessutom påverkar grundvattenstrycket dimensioneringen av stommen.

Grundvattenhanteringen under byggtiden kräver tillstånd, vilket är en lång och osäker process. Eftersom tillståndet baseras på förundersökningar finns risk att det inte överensstämmer med de faktiska förhållandena vid byggstart – något som kan kräva en ny tillståndsprövning när byggnationen redan inletts.

För att minska riskerna valdes istället att sponta schakten, vilket innebär att man tätar området runt bygget för att hålla grundvattnet ute. Detta medför kostnader som inte kunde förutses innan hyresavtalet tecknades och innan all projektering var klar.

Tilläggsavtal avseende reviderad hyra

K2A har presenterat ett förslag på en takhyra. Takhyran är baserad på den entreprenadkostnad ("takbeloppet") som redogörs för i bilaga 1 Ekonomisk redovisning. För det fall den entreprenör som efter genomförd upphandling tilldelas uppdraget att uppföra idrottshallen, i sitt anbud lämnat en entreprenadkostnad som är lägre, ska istället den i anbudet angivna entreprenadkostnaden ligga till grund för hyresberäkningen, och hyran justeras i motsvarande mån.

För det fall inkomna anbud överstiger takbeloppet ska förvaltningen inhämta skriftligt svar på om Bolaget ändå vill ingå entreprenadavtalet innan tilldelningsbeslut meddelas anbudsvinnaren. Parterna skall därmed föra en dialog och gemensamt undersöka vilka åtgärder som kan vidtas i syfte att genomföra projektet. Om Bolaget väljer att ingå entreprenadavtalet trots att inkomna anbud överstiger takbeloppet skall hyran likväl inte överstiga takhyran (exklusive tillägg och tomträttsavgäld).

Om parterna inte kommer överens och Bolaget inte väljer att ingå entreprenadavtalet ska upphandlingen avbrytas. Parterna har i sådana fall rätt att frånträda hyresavtalet utan några anspråk på varandra med anledning därav.

Tidplan

Beslut KSEKTU	Oktober 2025
Upphandling av totalentreprenad	Augusti-oktober 2025
Genomförande av entreprenad	Kvartal 4 2025-2027
Preliminär inflyttning	Kvartal 4 2027

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen i samråd med planeringsavdelningen och avdelningen för idrottsverksamhet inomhus. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Slakthushallen ligger inom det större stadsutvecklingsprojektet som kallas Slakthusområdet. Projektet innebär utveckling av nya kvarter med blandade funktioner, såsom bostäder, service, skola och idrott. Slakthushallen fyller en viktig funktion för föreningsidrotten, idrottsundervisning och allmänhet i området genom att erbjuda en fullstor idrottshall samt danssal.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämndsområde uppvisar idag ett underskott av idrottshallar och det kan noteras att stadsdelsnämndsområdet i dagsläget saknar fullstora idrottshallar. Behoven av idrottshallar enligt framtagna nyckeltal idag samt för åren 2033 respektive 2045 (första respektive andra planeringsperioden i idrottsnämndens lokalförsörjningsplan) redovisas nedan:

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämndsområde:

Behov idrottshallar 2025: 3,74

Behov idrottshallar 2033: 3,72

Behov idrottshallar 2045: 4.65

För att möta det långsiktiga behovet av knappt fem hallar i stadsdelsnämndsområdet har idrottsförvaltningen följande projekt i planering

Bäverdalens idrottshall, Rågsved – prel. färdigställande i början av 2027.

Hagsätra IP, ny idrottshall - prel. färdigställande 2026-2027

Slakthushallen - prel. färdigställande 2026-2027

Årstafältet, ny idrottshall ihop med skola. prel. färdigställande

2035-2040 Årstafältet, ny sim- och idrottshall - prel. färdigställande 2035-2040

Slakthushallen är därmed betydelsefull för att möta behoven i stadsdelsnämndsområdet på både kortare och längre sikt. Hallens läge geografiskt gör att denna kan omhänderta ett behov också i närliggande stadsdelsnämndsområden så som Södermalm som idag uppvisar ett underskott på 2,64 idrottshallar samt Skarpnäck, där underskottet idag är 1,9 hallar. I det senare området planeras nya hallar i närtid vid Skarpnäcks skola (Gränsbergets idrottshall) samt

på något längre sikt vid Nytorps gärde (Hammarbyhöjdens idrottshall).

Om idrottsnämnden och Bolaget inte kan enas om en ny hyresnivå och hyresavtalet därför upphör, innehar Bolaget fortsatt tomträtten till fastigheten. Både Bolaget och staden är då fortsatt bundna av sina åtaganden enligt exploateringsavtalet, vilket bland annat innebär att Bolaget ska uppföra en idrottshall på fastigheten. Idrottsnämnden får dock i ett sådant fall varken inflytande över vilken verksamhet som bedrivs i anläggningen eller någon garanterad tillgång till tider eller lokaler i hallen.

Ekonomiska konsekvenser

Redogörs i bilaga 1.

Marina Högländ
Idrottsdirektör
Idrottsförvaltningen

Bilagor

1. Tilläggsavtal 1 avseende ny hyresnivå
2. Ekonomisk redovisning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Marina Högland, Idrottsdirektör	2025-08-11