

Hyresavtal och upphandling för ny idrottshall inom Slakthusområdet

Framställan från idrottsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Hyresavtal för ny idrottshall inom Slakthusområdet enligt bilaga 1 till utlåtandet godkänns.
2. Idrottsnämnden ska genomföra upphandling för uppförandet av ny idrottshall enligt bilaga 1 till utlåtandet.
3. Kommunstyrelsen ska utvärdera processen gällande ny idrottshall inom Slakthusområdet i syfte att liknande låsningar gällande markanvändning och hyresavtal ska kunna undvikas i framtiden.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Avsteg från närhetsprincipen för ny idrottshall i Slakthusområdet godkänns.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog anför följande.

Ärendet

Idrottsnämnden beslutade den 24 maj 2022 att för egen del godkänna hyresavtal för ny idrottshall inom Slakthusområdet och föreslå fullmäktige att godkänna hyresavtalet samt ge idrottsnämnden i uppdrag att genomföra upphandlingen. Idrottsnämnden föreslår också att kommunstyrelsen godkänner avsteg från närhetsprincipen för ny idrottshall i Slakthusområdet.

Idrottshallen planeras att nyttjas dagtid av en framtida gymnasieskola i Slakthusområdet. Idrottshallen ska upplåtas genom timbokning till de skolor som planeras enligt samplanering. Nyttjare av idrottshall och danssal kommer att bli föreningar, skolor och allmänhet. Tiderna kommer under samtliga säsonger att fördelas av idrottsnämnden i enlighet med ordinarie fördelningsprinciper och taxor.

Idrottshallen utgör en integrerad del av en fastighet som ska bebyggas med studentbostäder och en förskola. Idrottshallen ska anläggas delvis nedgrävd så att hallens tak kan nyttjas som förskolegård till den förskola som byggs av Svenska Studenthus Holding 1 AB. Att en byggaktör ansvarar för genomförandet av hela kvarteret ger samordningsvinster, både under genomförande- och driftsskede. Detaljplanen för Slakthusområdet etapp ett vann laga kraft den 11 maj 2021. Det aktuella kvarteret planeras kunna tillträdas och byggstartas fjärde kvartalet år 2023.

Beredning

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att samarbete med den privata aktören i detta projekt är en förutsättning för att öka utbudet av idrottsanläggningar.

Mina synpunkter

Stockholm behöver fler idrottshallar. Bristen på idrottsytor har under lång tid vuxit sig alltför stor. Därför är det viktigt att nya byggnationsprojekt inte förse- nas eller drar ut på tiden.

Den nya idrottshallen i Slakthusområdet är ett exempel på en idrottssatsning som är särskilt brådskande. I och med att området utvecklas till en ny stadsdel (Söderstaden) byggs bland annat skolor och förskolor. Den gymnasieskola som ska byggas i närheten av den aktuella idrottshallen är tänkt att kunna nyttja idrottslokalerna för sin undervisning. Det är därför avgörande att idrotts- hallen finns på plats i samband med att skolan öppnar.

Idrottsprojekt där privata fastighetsägare bygger och där staden sedan hyr in sig är generellt sett dåliga affärer för staden. Utgångspunkten bör alltid vara byggnation i egen regi. Att detta ärende är brådskande och att stora problem skulle uppstå om det avbryts medför dock att det är befogat att godkänna förslaget till hyresavtal. Någon annan lämplig mark för en idrottshall finns inte i området.

Den aktuella hallen ingår dessutom i ett större projekt där ett och samma bolag föreslås bygga en förskola och studentbostäder i kvarteret där även hallen ska uppföras. Samordningsvinster finns därför med att låta samma aktör uppföra idrottshallen. Bland annat är tanken att idrottshallens tak ska utgöra gård för förskolan. Hade fastighetskontoret varit ägare till hallen hade sådana lösningar kunnat vara förknippade med juridiska och tekniska utmaningar.

Jag vill dock poängtera att den uppkomna situationen som innebär att staden har svårt att säga nej till ett hyresavtal är långt ifrån önskvärd. Staden ska i framtiden inte hamna i situationer där man äger marken i ett område men trots detta inte kan få fram bra ytor för de projekt man vill genomföra. Detta förutsätter att för staden nödvändig verksamhet, såsom skolor, idrottshallar m.m. planeras in tidigt i processen, så att verksamheterna kan få tillräckligt stora utrymmen på bra mark. En utvärdering ska därför göras för att säkerställa detta.

Bilagor

1. Hyresavtal och upphandling. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)
2. Ekonomisk redovisning. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Slakthusområdet håller på att utvecklas från ett industriområde till en levande stadsdel med tusentals nya bostäder. När staden växer ska den växa med idrott och det är viktigt att idrottsytor planeras in från början i nya stadsdelar. Det är därför väldigt glädjande att vi nu fattar beslut om hyresavtal och upphandling för en ny fullstor idrottshall samt danssal.

Den nya fullstora idrottshallen samt danssalen kommer att komma många grupper till del då den planeras nyttjas av en gymnasieskola dagtid samt av föreningar och allmänhet under kvällstid. Idrottsnämnden kommer att fördela tiderna under samtliga säsonger i enlighet med ordinarie fördelningsprinciper. Projektet är även en satsning på jämställt idrottande eftersom att danssalar är särskilt efterfrågade av flickor.

Slakthushallen byggs enligt Stockholms stads handbok för tillgänglighet och uppförs i enlighet med miljöcertifiering silver. När hallen står klar kommer den att bidra till att göra Slakthusområdet till en mötesplats där alla känner sig välkomna.

Det är bra att den nya majoriteten inte låtit sig förblindas av sin ideologi och trots stor motvilja väljer att gå fram med detta ärende som är så viktigt i ett Stockholm där bristen på idrottsytor är stor. Vi har under den föregående mandatperioden arbetat stenhårt hall för hall och plan för plan för att bygga ikapp

anläggningsbristen. Jag noterar dock med bestörtning att den nya majoriteten valt att stoppa ett annat ärende, det om renovering och utveckling av Brännkyrkahallen.

Under 2021 beslutade staden att ingå en avsiktsförklaring med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB (Nystad) för att samverka kring renoveringen av Brännkyrkahallen samt utvecklingen av nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2.

Sedan avsiktsförklaringen tecknades har idrottsnämnden och Nystad arbetat fram förslag på hyresavtal och projektgenomförandeavtal för de nya idrottshallarna. Avtalsförslagen möjliggör uppförande av tre stycken nya fullstora idrottshallar inom Herbariet 2 och beslutades om i kommunfullmäktige den 13 juni.

Det är tur för Stockholmsidrotten att kommunfullmäktige fattade beslut om de tre nya idrottshallarna innan det nya styret kom till makten. Stockholm har ett behov av 27 idrottshallar till 2030 och de tre hallarna kommer att utgöra ett värdefullt tillskott. Nu stoppar majoriteten den så viktiga renoveringen av Brännkyrkahallen vars tekniska installationer är utjänta och som idag inte lever upp till lagkraven för tillgänglighet och brandutrymning.

Brännkyrkahallen är ett hem för många föreningar inom en mängd olika idrotter och viktig för Midsommarkransens gymnasium som har idrottsprofil. I Brännkyrkahallens två idrottshallar bedrivs bland annat träning och turneringar inom handboll, basket, gymnastik, brottning och dans. I källarplanet finns en skytteklubb samt tre kampsportsföreningar som utövar aikido, karate och judo. Att ge möjlighet att studera och kunna satsa på sin idrott gör att fler kan förverkliga sina drömmar.

När vi tog över styret 2018 behövde vi omedelbart städa upp efter Socialdemokraterna. Nödvändiga renoveringar hade skjutits på framtiden och någonting av det första vi gjorde var att akut stänga Zinkensdamms ishall eftersom att den bokstavligt talat höll på att rasa ihop. Det riskerar att bli ännu en mandatperiod av eftersatt underhåll där idrotten återigen hamnar sist - eller inte alls - på dagordningen. Det behövs ett annat styre - för idrottens bästa.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Hyresavtal för ny idrottshall inom Slakthusområdet enligt bilaga 1 till utlåtandet godkänns.
2. Idrottsnämnden ska genomföra upphandling för uppförandet av ny idrottshall enligt bilaga 1 till utlåtandet.

3. Kommunstyrelsen ska att utvärdera processen gällande slakthushallen i syfte att liknande lösningar gällande markanvändning och hyresavtal ska kunna undvikas i framtiden

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Avsteg från närhetsprincipen för ny idrottshall i Slakthusområdet godkänns.

Stockholm den 26 oktober 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Jan Valeskog

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Sverigedemokraterna avstår från att delta i beslutet.

Remissammanställning

Ärendet

Idrottshallen inom Slakthusområdet planeras att nyttjas dagtid av en framtida gymnasieskola i området. 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 kan beslutas av kommunstyrelsen. Nyttjare av idrottshall och danssal kommer att bli föreningar, skolor och allmänhet. Tiderna kommer under samtliga säsonger att fördelas av idrottsnämnden i enlighet med ordinarie fördelningsprinciper och taxor.

Idrottshallen utgör en integrerad del av en fastighet som ska bebyggas med studentbostäder och en förskola. Idrottshallen ska anläggas delvis nedgrävd så att hallens tak kan nyttjas som förskolegård till den förskola som byggs av Svenska Studenthus Holding 1 AB. Att en byggaktör ansvarar för genomförandet av hela kvarteret ger samordningsvinster, både under genomförande- och driftsskede. Detaljplanen för Slakthusområdet etapp ett vann laga kraft den 11 maj 2021. Det aktuella kvarteret planeras kunna tillträdas och byggstartas fjärde kvartalet år 2023.

Syftet är att idrottshallen ska innefatta en fullstor hall med läktare och förråd samt en danssal med förråd. Anläggningen innefattar även personalutrymmen, bokningsbara ytor inklusive pentry för föreningslivet samt omklädningsrum för aktiva och domare, inklusive flexomklädning. Idrottshallen och dess tillhörande ytor ska ha god tillgänglighet. Idrottshallen har två entréer, intill den västra ordnas cykelparkering med väderskydd och möjlighet till ramlås.

Nyttjare av idrottshall och danssal kommer att bli föreningar, skolor och allmänhet. Tiderna kommer under samtliga säsonger att fördelas av idrottsnämnden i enlighet med nämndens fördelningsprinciper och taxor.

Utifrån samverkansavtalets intentioner har idrottsnämnden tillsammans med Bolaget förhandlat fram hyresavtal med tillhörande projektgenomförandebilaga, för inhyrning i den nya idrottshallen. Utgångspunkten i förhandlingarna har varit att idrottshallen ska utformas i enlighet med stadens idrottsstandard. Bolaget har utifrån detta tagit fram ett rumsfunktionsprogram som övergripande beskriver bland annat anläggningens konstruktion, utrymmen och inrymmande funktioner. Idrottsnämndens standard för idrottshallar ligger till grund för framtagna handlingar för Slakthusområdets nya idrottshall. Idrottshallen är vid tiden för hyresavtalets tecknande inte färdigprojekterad och handlingarna kommer därför att utvecklas under parternas fortsatta projektering.

Avsikten är att upphandla de tjänster som krävs för att genomföra den fortsatta projekteringen efter hyresavtalets tecknande i enlighet med lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). Bolaget avser att projekteringen av idrottshallen ska utföras enligt kraven för Miljöbyggnad silver.

Staden kommer under projekteringsfasen ha rätt att framställa ytterligare krav på hallarnas skick, utformning, utförande och funktion (förutsatt att omfattningen av projektet inte ökar) utan att det medför någon tilläggskostnad eller förändring av hyresnivån. Om staden skulle önska göra förändringar genom ändrings-, tilläggs-, eller avgående arbeten ("ÄTA") i ett senare skede kan det dock bli förenat med en extra kostnad.

Hyresavtalets projektgenomförandebilaga reglerar parternas roller under projekterings- och utförandefasen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar ska hanteras under projektets genomförande fram till det att idrottshallen har färdigställts och tillträtts av idrottsförvaltningen.

Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt LOU. De upphandlade avtalen kommer därefter att överföras på Bolaget som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallen.

Avsikten är att marken för den nya idrottshallen ska upplåtas till Bolaget med tomträtt. Beslut om överenskommelse om exploatering och att upplåta marken med tomträtt tas i exploateringsnämnden.

Hyresavtalet sträcker sig över 20 år och om det inte sägs upp i tid förlängs det med tre år. Lokalens totala yta uppgår till cirka 2 100 kvadratmeter LOA. Datum för tillträde till idrottshallen är preliminärt fastställt till den dag som infaller 18 månader efter att entreprenadkontrakt avseende entreprenaden för uppförandet av den nya idrottshallen ingåtts. Definitivt tillträde ska meddelas senast sex månader före den preliminära tillträdesdagen.

Parterna har förhandlat om en fast bashyra för lokalen. Verksamhetsanpassningar såsom fast idrottsutrustning och passagesystem kommer att finansieras genom tilläggshyra under avtalsperioden alternativt genom direkt finansiering inom idrottsnämndens investeringsbudget. Utöver hyran tillkommer även kostnad för el, värme med mera.

Hyresavtalet kommer för sin giltighet vara villkorat att:

- kommunfullmäktige senast den 31 december 2022 godkänner hyresavtalet och ger idrottsnämnden uppdrag att genomföra upphandlingen av entreprenaden för uppförande av lokalen genom beslut som senare vinner laga kraft;

- överenskommelse om exploatering med upplåtelse av fastigheten med tomträtt till hyresvärden godkänns senast den 31 december 2022 genom beslut som senare vinner laga kraft.
- samtliga förutsättningar enligt överenskommelsen om exploatering för när tomträttsavtalet får träffas, är uppfyllda senast den 31 december 2026.

Om villkoren enligt ovan inte uppfylls är hyresavtalet till alla delar förfallet och ingen av parterna har rätt till ersättning från den andra parten.

Den ekonomiska redovisningen framgår av bilaga 2 till utlåtandet, vilken är sekretessbelagd av hänsyn till nämndens behov av att öka konkurrensen mellan anbudsgivare i en kommande upphandling.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 maj 2022 följande.

1. Idrottsnämnden godkänner för egen del hyresavtal för ny idrottshall i Slakthusområdet, bilaga 1.
2. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner hyresavtal för ny idrottshall i Slakthusområdet, bilaga 1.
3. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger idrottsnämnden i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshall som ska hyras enligt bilaga 1.
4. Idrottsnämnden beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, att uppdra åt förvaltningschefen att besluta om upphandlingsdokument, tilldelning av kontrakt, avbrytande av upphandling samt tecknande av upphandlingskontrakt.
5. Idrottsnämnden föreslår att kommunstyrelsen godkänner avsteg från närhetsprincipen för ny idrottshall i Slakthusområdet.
6. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 10 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Slakthushallen ligger inom det större stadsutvecklingsprojektet som kallas Slakthusområdet. Projektet innebär utveckling 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. Slakthushallen ingår i första utbyggnadsetappen och kommer att ligga i samma byggnad som bland annat studentbostäder och förskola.

Idrottsnämnden tog beslut om samverkansavtal för idrottshall i slakthusområdet den 28 september 2021. I och med beslutet har förvaltningen tillsammans med

Svenska studenthus Holding 1 AB tagit fram handlingar för ett kommande uppförande av en ny idrottshallsanläggning med fullstor idrottshall och danssal med erforderliga funktioner såsom personalutrymme, förråd, omklädningsrum och driftsfunktioner. Anläggningen möjliggör föreningsverksamhet samt idrottsundervisning i idrottshall såväl som i danssal. Programhandlingarna från detaljplanen tillsammans med idrottsförvaltningens input och standard för idrottshallar ligger till grund för framtagna handlingar för slakthusområdets nya idrottshall.

Enligt idrottsförvaltningens nyckeltal är behovet av nya idrottshallar i staden fortsatt stort. I dagsläget finns ett underskott, vilket utgör skäl till utveckling av Slakthusområdets idrottshall, för att tillgodose det långsiktiga behovet.

Beredning

Ärendet har initierats av idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 juni 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2022 ska staden öka samarbetet med externa aktörer på marknaden som vill investera i infrastruktur, bostäder och samhällsfastigheter, där så är långsiktigt lönsamt för staden eller där det är strategiskt viktigt för verksamheternas förutsättningar.

Stockholms stads investeringsplaner för kommunkoncernen uppgår till historiskt höga nivåer. Hur investeringarna finansieras får effekt på stadens ekonomi då utfallet för finansiella mål påverkas, liksom stadens bedömda kreditvärdighet och därmed det ekonomiska utrymmet att tillgodose verksamhetens kommande behov. Det bedöms därför underlätta goda upplåningsvillkor om staden i ett antal projekt väljer att hyra in lokaler istället för att själv investera. Det är också av stor vikt att staden då så krävs, på grund av brist på egen mark eller organisatoriska förutsättningar, vid varje tillfälle har den nödvändiga kompetens som behövs för att samverka med externa aktörer samtidigt som det är av vikt att staden uppfattas som en långsiktigt stabil aktör, vilket i sig ger ett gynnsamt läge i en förhandling. Nödvändig kompetens behöver byggas upp över tid för att fullt ut kunna fungera som en långsiktig strategi. Att genomföra ett antal projekt för samhällsfastigheter med privata aktörer bidrar till denna långsiktiga utveckling.

Därmed kan genom aktivt och utökat samarbete med externa aktörer på marknaden som vill investera i bostäder och samhällsfastigheter viktig kunskap hos andra aktörer

om styrning och uppföljning, projektframtagande, kostnadseffektivisering, genomförande och förvaltning tillgodogöras staden och stärka den egna förmågan att driva egna kostnadseffektiva projekt. Genom att involvera fler privata aktörer ökar stadens förmåga att tillgodose den stora volym lokaler som efterfrågas i en växande stad. Därutöver har staden möjlighet att genom att konkurrensutsätta egna processer i skarpa projekt skapa mervärde för stadens

Stadsledningskontoret konstaterar att Slakthushallen ligger inom det större stadsutvecklingsprojektet Söderstadens delområde som heter Slakthusområdet. Projektet innebär utveckling nya kvarter med blandade funktioner, såsom bostäder, service, skola och idrott. Aktuell idrottshall ligger integrerad i ett kvarter med studentbostäder och förskola, med en förskolegård på taket av idrottshallen. På grund av den integrerade lösningen anser stadsledningskontoret att det är låg sannolikhet att idrottsnämnden skulle uppfört idrottshallen inom den egna organisationen, varför samarbetet med den privata aktören i detta projekt är en förutsättning för att öka utbudet av idrottsanläggningar och tillgodose det behov som stadsutvecklingen genererar.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att idrottsnämndens bedömning är att Slakthushallen kan fylla en viktig funktion för föreningsidrotten, idrottsundervisning och allmänhet i området genom att erbjuda en fullstor idrottshall samt danssal. Stadsledningskontoret gör ingen annan bedömning.

Stadsledningskontoret bedömer att upplägget för inhyrningen av idrottshallen tillsammans med den externa aktören är i linje med kommunfullmäktiges inriktning och överenskommet samverkansavtal. Stadsledningskontoret konstaterar att idrottsnämnden gjort beräkningar utifrån uppskattad investeringsvolym, underhållskostnader (baserat på beräknad livslängd för olika komponenter i fastigheten) och beräknade årliga driftkostnader övertid. Stadsledningskontoret konstaterar liksom idrottsnämnden att det inte finns tillräckligt med jämförbara objekt för att kunna göra en marknadsanalys av hyresnivåerna i avtalet, men vid en övergripande jämförelse anses hyresnivån vara rimlig. Varje projekt har sina egna förutsättningar och det är svårt att jämföra olika idrottsprojekt rakt av. Sammantaget bedöms hyresnivån vara godtagbar.

Stadsledningskontoret föreslår att hyresavtal för Slakthushallen enligt bilaga 1 godkänns samt att idrottsnämnden ges i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av Slakthushallen enligt bilaga 1. Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna avsteg från närhetsprincipen för Slakthushallen.