

Handläggare
Rebecca von Sydow
Telefon: 08-50829325**Till**
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Revidering av hyresnivå avseende ny idrottshall inom Slakthusområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

Idrottsnämndens ansökan om godkännande av reviderad hyresnivå för inhyrning av ny idrottshall i Slakthusområde enligt bilaga 1 i idrottsnämndens tjänsteutlåtande, godkänns.

Ärendets beredning

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

Ärendet

Idrottsnämnden har inkommit med en ansökan om en reviderad hyresnivå för inhyrning av ny idrottshall i Slakthusområdet med K2A Slakthushallen AB (bolaget). Den tidigare överenskomna hyresnivån beräknas överstiga nivån i det hyresavtal som godkändes av kommunfullmäktige den 7 november 2022 (KS 2022/679). Hyresnivån kan revideras av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott enligt regler för ekonomisk förvaltning.

Idrottsnämnden redogör att detaljplanen för Slakthusområdet etapp ett vann laga kraft i maj 2021. Exploateringsnämnden har upplåtit marken för den nya idrottshallen till bolaget med tomträtt.

Idrottsnämnden ska upphandla entreprenaden för den nya idrottshallen 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.

Idrottsnämnden tecknade under 2022 ett hyres- och projektgenomförandeavtal med bolaget. Nämnden redogör att två upphandlingsförsök har genomförts under 2024 och 2025. Inkomna anbud översteg bolagets och nämndens överenskomna budget, främst på grund av fördyringar i projektet kopplade till markarbeten. Idrottshallen ska till stor del byggas under grundvattennivån vilket medför tekniska utmaningar och ställer

höga krav på utförandet. Detta medför kostnader som inte kunde förutses innan hyresavtalet tecknades.

Idrottsnämndens förslag till reviderad hyresnivå framkommer av bilaga 3 och innebär en justerad takhyra baserad på den entreprenadkostnad ("takbeloppet") som redogörs för i bilaga 2.

I 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. I det fall inkomna anbud överstiger takbeloppet ska nämnden inhämta skriftligt svar på om bolaget vill ingå entreprenadavtalet innan tilldelningsbeslut meddelas anbudsvinnaren. Parterna ska 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.

Hyresavtalet löper på 20 år. Tidplanen har förskjutits två år på grund av ett omtag av upphandlingen. Preliminär inflyttning är kvartal 4 år 2027.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret instämmer i idrottsnämndens bedömning att den nya slakthushallen fyller en viktig funktion för föreningsidrotten, idrottsundervisning och allmänheten. Hallens geografiska läge gör att denna kan omhänderta behov i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämndsområde samt närliggande stadsdelsnämndsområden så som Södermalm och Skarpnäck.

Stadsledningskontoret konstaterar att hyresnivån på takbeloppet höjts och noterar att hyresavtalet skulle upphöra om idrottsnämnden och bolaget inte enas om en ny hyresnivå. Kontoret delar nämndens bedömning att både bolaget och staden då fortsatt är bundna av sina åtaganden enligt exploateringsavtalet. Det innebär bland annat att bolaget ska uppföra en idrottshall på fastigheten som idrottsnämnden inte får inflytande över.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner idrottsnämndens ansökan om en reviderad hyresnivå för inhyrning av ny idrottshall i Slakthusområdet.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Alexandra Wynn
Avdelningschef

Bilagor

1. Idrottsnämndens beslut per den 19 augusti 2025 med tjänsteutlåtande.
2. Tilläggsavtal 1 avseende ny hyresnivå. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 3§ OSL
3. Ekonomisk redovisning. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 3§ OSL

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2025-09-11
Alexandra Wynn, Avdelningschef	2025-09-11