

Stefan Båmstedt
08-508 279 08
stefan.bamstedt@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2015-06-16

Godkännande av ett 25-årigt arrendeavtal inom Årsta IP

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna redovisat förslag till 25-årigt arrendeavtal med Hammarby IF Fotbollförening, i syfte att föreningen inom föreslaget arrendeområde om cirka 1390 kvm på Årsta IP, ska kunna uppföra en ny klubbhusbyggnad.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Carina Jonsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret tillstyrker önskemål från Hammarby IF Fotbollförening, nedan kallad Hammarby Fotboll, att inom föreslaget arrendeområde bifogad situationsplan, bilaga A, uppföra en klubbhusbyggnad i 2 1/2 plan med en byggnadsyta om cirka 740 kvm och lokalarea BTA om cirka 1600 kvm på Årsta IP. Klubbhuset som ska användas för den idrottsverksamhet som föreningen bedriver på idrottsplatsen, innehåller omklädningsrum, gym, förråd och kansli.

Placeringen av byggnaden inom arrendeområdet, ska ske med stor hänsyn till områdets topografi och andra faktorer som ligger till grund för erhållande av bygglov. Arrendeområdet omfattar endast ett område som sträcker sig ett par meter utanför byggnadens fasad samt en vändplan för angöring av transportfordon till lastkaj vid byggnadens östra gavel. Tillfartsväg till byggnaden liksom yta för bilparkering i idrottsområdets östra del, ligger utanför arrendeområdet. Den ytan sköts redan av fotbollsföreningen och ingår i det 10-åriga drift och skötselavtal som tecknats mellan idrottsförvaltningen och föreningen.

Hammarby IF Fotbollförening är en ideell förening som bland annat bedriver en omfattande ungdomsverksamhet. Mot bakgrund av den stora kostnad som den föreslagna byggnaden innebär för föreningen, föreslås att ett 25-årigt arrendeavtal tecknas.

Det avtalsförslag som nu håller på att slutförhandlas beräknas bli undertecknat av parterna inom kort. Avtalet som ingår som bilaga till detta tjänsteutlåtande, innebär att cirka 1390 kvm i anslutning till fotbollsplaner södra långsida cirka 30 meter väster om en befintlig scoutstuga som finns inom idrottsområdet, utgör arrendeområdet. Inom detta får föreningen uppföra den nya klubbhusbyggnaden med stor hänsyn till att få en bra anslutning till omgivande mark som delvis består av berg. Genom att byggnaden utförs med ett sutte-rängplan, minskas behovet av sprängning och den kan få en bättre anslutning till omgivande terräng.

Vid den föreslagna placeringen av den nya byggnaden, har även hänsyn tagits till den eventuella bostadsbebyggelse som enligt tidigare framtagna skisser av bygg- och fastighetsföretaget NCC föreslagits höjden ovanför klubbhusbyggnaden. En sådan nybebyggelse dröjer sannolikt många år framöver och fordrar att en ny detaljplan tas fram. Tillfarten till detta bostadsområde måste av olika skäl ske från Orrfjärdsgränd, vilket är skälet till klubbhusets placering i förhållande till den befintliga scoutstugan.

Hammarby Fotboll svarar för bygglovansökan och ska tillse att alla gällande myndighetskrav i övrigt följs. Fastighetskontoret ska enligt det upprättade arrendeavtalet inte ha några kostnader vare sig för investeringar, drift, skötsel och underhåll av byggnad och mark inom arrendeområdet. Upplåtelsen ska ske till en part, Hammarby IF Fotbollförening, som dock äger rätt att samutnyttja lokalen med annan som är knuten till Hammarby Fotbolls verksamhet.

Någon skyldighet för staden att lösa in restvärdet av gjorda investeringar inom arrendeområdet i det fall arrendatorn skulle lämna arrendestället, föreligger inte. Den entreprenör som på Hammarby Fotbolls uppdrag enligt tidigare förda diskussioner ska uppföra den nya byggnaden, vill som säkerhet kunna pantsätta avtalet. Som särskilda skäl för att gå med på detta liksom att avtalet föreslås gälla i 25 år, kan anges att det handlar om en byggkostnad på ett betydande belopp för den ideella föreningen. Av det skälet föreslås heller inte att det indirekta besittningsskyddet skrivs bort. I övrigt jordabalkens bestämmelser enligt kapitel 7, 8 och 11.

Utlåtande

Detta utlåtande hänför sig till bilagda förslag till arrendeavtal som parterna efter inom kort räknar med att underteckna, för att möjliggöra uppförande av en ny klubbhusbyggnad.

Bakgrund

Hammarby IF Fotboll har sedan många år tillbaka använt Årsta IP som träningsplan för sina ungdoms- och elitserieklubbar. Sedan 2001 drivs elitverksamheten i Hammarby Fotboll AB. Hösten 2013 togs den nuvarande konstgräsfotbollsplanen i drift efter ombyggnad av den tidigare naturgräsplanen. För elitklubben innebär det att man kan träna på ett motsvarande underlag som finns i Tele 2 Arena, där klubben spelar sina hemmamatcher.

Inför beslutet om att anlägga en ny konstgräsfotbollsplan på Årsta IP, framförde Hammarby Fotboll önskemål om att få arrendera en markyta inom idrottsplatsen för att kunna uppföra en ny klubbhusbyggnad. Detta bland annat som ersättning för den uttjänta befintliga barrack som idag finns inom området och som föreningen själv äger. Denna barack har föreningen för avsikt att riva. Föreningen har även för avsikt att förlägga ytterligare delar av sin verksamhet till Årsta IP.

De förutsättningar som fastighetskontoret kommit överens med den blivande arrendatorn om, innebär att inga kostnader för uppförande samt drift, skötsel och underhåll av den nya byggnaden, ska drabba staden. Även rivningen av den gamla barracken och iordningställande av marken inom arrendeområdet, ska ombesörjas och bekostas av den blivande arrendatorn.

Åtgärder

Arrendatorn svarar själv för alla åtgärder som innebär rivning av befintlig barack, markförberedelser inom arrendeområdet, grundläggning och uppförande av den nya byggnaden. Arrendatorn svarar också själv för anskaffning av de tillstånd som erfordras (bygglov med mera) samt ska tillse att också övriga gällande myndighetsbestämmelser för arbetet följs. Byggnadens placering och utformning med hänsyn till omgivande mark ska också ske så att inte större ingrepp än nödvändigt behöver ske.

Tidplan, villkor med mera

Arrendeavtalet föreslås gälla från den 1 januari 2016, under förutsättning att bygglov beviljats och att godkända trafiklösningar för angoring till byggnad med mera åstadkommes i syfte att undvika

backning med transportfordon. Arrendatorn föreslås ha rätt att senast den 1 oktober 2015, frånträda avtalet om inte erforderliga myndighetstillstånd erhållits och bindande överenskommelser träffats som är nödvändiga för klubbhusbyggnadens uppförande.

Ekonomi

Inga kostnader för det som ska utföras inom arrendeområdet ska belasta staden. Arrendatorn svarar för alla kostnader för såväl byggande och anläggande som drift, skötsel och underhåll av byggnad och markanläggningar. Arrendeavgiften som ska indexjusteras årligen. En trappstegvis rabatt på arrendeavgiften föreslås vilket innebär att föreningen betalar 42 000 kr per år under de första 10 åren, därefter 70 000 kr per år för nästkommande 10 år och slutligen 92 000 kr per år för de sista 5 åren. Eventuell moms tillkommer.

Samråd

Samråd i detta ärende har skett med idrottsförvaltningen och exploateringskontoret. Årsta IP som ägs av fastighetsnämnden, hyrs enligt självkostnadsavtal ut till idrottsnämnden. Den självkostnad som idrottsförvaltningen betalar till kontoret, utgörs huvudsakligen av kapitalkostnader för tidigare investering i konstgräsplanen och påverkas därför i ringa grad av det utarrenderade området.

Risker

Eftersom staden enbart upplåter mark på vilken arrendatorn själv uppför den nya byggnaden och själv svarar för alla kostnader, bedöms de risker som kan finnas för staden som små. De markarbeten som arrendatorn behöver göra, till exempel sprängningsarbeten, ska innan arbetet utförs, godkännas av staden. Arrendatorn svarar själv för införskaffande av de tillstånd (exempelvis bygglov) som erfordras. Om bygglov ej skulle beviljas, medför detta en villkorsändring som innebär att arrendatorn medges ensidig rätt att frånträda avtalet. Arrendatorn svarar även för erforderlig markundersökning och kartläggning av eventuell ledningsförekomst inom arrendeområdet, innan byggåtgärder vidtas.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner det upprättade förslaget till arrendeavtal mellan staden och Hammarby IF Fotbollsförening för den senare partens uppförande av en klubbhusbyggnad.
Slut

Bilaga: Förslag till 25-årigt arrendeavtal inom Årsta IP