

Handläggare
Lisa Lundgren
Telefon: 08-508 27 656

Till
Idrottsnämnden

Hyresavtal och upphandling avseende nya idrottshallar inom Herbariet 2

Särskilt ärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner för egen del hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2, bilaga 1.
2. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner hyresavtal för nya idrottshallar inom fastigheten Herbariet 2, bilaga 1.
3. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger idrottsnämnden i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshallar 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.

Marina Höglund
Idrottsdirektör

Carina Braun
Avdelningschef

Sammanfattning

Under 2021 beslutade idrottsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetskontoret och SISAB att ingå en avsiktsförklaring med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB ("Nystad") för att samverka kring renoveringen av Brännkyrkahallen samt utvecklingen av nya idrottshallar inom Herbariet 2.

Detta tjänsteutlåtande rör utvecklingen av nya idrottshallar inom Herbariet 2.

Sedan avsiktsförklaringen tecknades har idrottsförvaltningen förhandlat med Nystad och arbetat fram förslag på hyresavtal och projektgenomförandeavtal för de nya idrottshallarna. Avtalsförslagen möjliggör uppförande av tre stycken nya fullstora idrottshallar inom Herbariet 2.

Hyresavtalet för de nya hallarna föreslås löpa på 20 år med preliminär tillträdesdag 1 augusti 2024.

Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU). De upphandlade avtalen kommer därefter att överföras på Nystad som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallarna.

Avsikten är att marken för de nya idrottshallarna ska upplåtas till Nystad med tomträtt. Beslut om överenskommelse om exploatering och att upplåta fastigheten med tomträtt tas av exploateringsnämnden, preliminärt maj 2022.

Tidigare beslut

Beslut om godkännande av avsiktsförklaring fattades i idrottsnämnden 2021-06-22 (Dnr. 2.3.4/2021/1732), exploateringsnämnden 2021-06-17 (Dnr. E2019-04804-3), fastighetsnämnden 2021-06-22 (Dnr. 2021/211) och SISAB 2021-06-09 (Dnr. 2021-00208).

Bakgrund

Av kommunfullmäktiges budget framgår att de samlade lokalresurserna med både ägda och hyrda lokaler och anpassning av dessa är en förutsättning för stadens verksamheters måluppfyllelse och effektivitet. Valet mellan att äga eller hyra ska ske utifrån ett helhetsperspektiv som beaktar både kommunkoncernens organisatoriska och finansiella förutsättningar samt förmåga att tillhandahålla effektiva lokaler för verksamheten.

Under 2019 tog fastighetskontoret tillsammans med idrottsförvaltningen fram en volymstudie på Brännkyrkahallens intilliggande bollplan för att utreda möjligheten att uppföra tre fullstora hallar då staden har behov av ytterligare idrottshallar i området.

Därefter har en förfrågan från Nystad inkommit till staden. Nystad har studerat möjligheterna för en utveckling inom Herbariet 2 då Internationella engelska skolan är i behov av nya skollokaler. Nystads utvecklingsförslag på fastigheten inkluderar en byggnad med tre nya fullstora idrottshallar varav en med läktarkapacitet om ca 150 personer och en byggnad för en ny grundskola.

Under 2021 tecknade idrottsnämnden, genom dess idrottsförvaltning, en avsiktsförklaring med Nystad för att samverka kring bland annat utvecklingen av nya idrottshallar inom Herbariet 2.

Ärendet

Utifrån avsiktsförklaringens intentioner har idrottsförvaltningen tillsammans med Nystad förhandlat fram hyresavtal med tillhörande projektgenomförandebilaga, gränsdragningslistor m.m., för inhyrning i de nya idrottshallarna.

Utgångspunkten i förhandlingarna har varit att hallarna ska utformas i enlighet med stadens idrottsstandard och under 2021 har ett rumsfunktionsprogram tagits fram utifrån idrottsförvaltningens funktionskrav för de olika typer av ytor som är aktuella inom idrottsanläggningen.

Projektgenomförandebilagan reglerar parternas mellanhavanden under projektets genomförande fram till det att idrottshallarna har färdigställts och tillträtts av staden. Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Entreprenadavtalet och övriga avtal som upphandlas inom ramarna för projektet kommer därefter att överföras på Nystad som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till byggnaderna.

Hyresavtalet är på 20 år och om det inte sägs upp i tid förlängs det med fem år. Preliminär tillträdesdag är satt till 1 augusti 2024. Definitivt tillträde ska meddelas senast sex månader i förväg. Hyresavtalet omfattar tre fullstora idrottshallar och tre stycken

rörelserum samt omklädningsrum, förrådsutrymmen, pentry m.m. om en total yta om ca 7 138 kvm LOA.

Parterna har förhandlat om en fast bashyra för lokalen. Verksamhetsanpassningar så som fast idrottsutrustning och passagesystem kommer att finansieras genom tilläggshyra under avtalsperioden alternativt genom direkt finansiering inom idrottsnämndens investeringsbudget 2024. Utöver hyran kommer även tillkomma kostnad för el, värme m.m. Nystad ska tillse att idrottshallarna så snart det praktiskt är möjligt miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå Silver.

Hyesavtalet med tillhörande bilagor kommer för sin giltighet vara villkorat att

- (i) kommunfullmäktige godkänner hyresavtalet och ger idrottsnämnden uppdrag att genomföra upphandlingen av Entreprenaden genom beslut som senare vinner laga kraft;
- (ii) erforderliga bygglov och andra erforderliga tillstånd för genomförandet av entreprenaden beviljas och vinner laga kraft;
- (iii) fastighetsbildning av ny registerfastighet inom del av Stockholm Herbariet 2 beslutas och vinner laga kraft; och
- (iv) beslut om överenskommelse om exploatering avseende registerfastigheten vinner laga kraft; och
- (v) bindande tomträttsavtal avseende fastigheten ingås mellan Stockholms kommun och Hyresvärden.

Parallellt med hyresförhandlingen har exploateringskontoret tagit fram utkast på överenskommelse om exploatering med tomträttsavtal. Att överenskommelse om exploatering vinner laga kraft och marken upplåts med tomträtt till Nystad är en förutsättning för att hyresavtalet ska träda ikraft. Beslut om överenskommelse om exploatering tas av exploateringsnämnden, vilket planeras ske i maj 2022.

Om Nystad

Nystad Stadsutveckling AB, org.nr 559113-3375, moderbolag till Nystad Stockholm idrotts- & skolfastigheter AB, org.nr 559290-7363, är ett fastighetsbolag med fokus på utveckling och långsiktigt ägande av samhällsfastigheter i form av skolor, idrottshallar och äldreboenden i Sverige. All projektutveckling sker i egen regi i samarbete med kommuner och verksamheter.

Nystad Stadsutveckling AB grundades 2017. Nystad har tretton stycken pågående utvecklingsprojekt med en total investeringsvolym om cirka 3,5 Mdkr kronor. Projekten befinner sig i olika skeden, från detaljplanering till produktion.

Bolagets projekt finansieras med eget kapital samt bankfinansiering. Grundarna äger en tydlig majoritet av bolaget. Övriga ägare är medarbetare och finansiärer. Organisationen består i dag av cirka 20 anställda, rådgivare och konsulter som arbetar med bland annat projektutveckling, projektgenomförande och administration. Nystads statsutveckling AB hade en omslutning om 598 mnkr per 2021-12-31.

Stadens hyresvärd är Nystad Stockholm idrotts- & skolfastigheter AB som registrerades 2020.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen i samråd med planeringsenheten och enheten för idrottsverksamhet inomhus. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Hägersten-Älvsjö och idrottsbehovet

Antal invånare i det nybildade stadsdelområdet Hägersten-Älvsjö är från 2020 cirka 125 000 och prognosen för 2025 säger ca 136 000. Inom stadsdelen Liljeholmen finns bland annat idrottsanläggningarna Brännkyrkahallen och Liljeholmshallarna. En projektering pågår för Brännkyrkahallen avseende upprustning och ombyggnad för att möta dagens behov. Beträffande Liljeholmshallarna har staden genom idrottsförvaltningen ett hyresavtal med privata fastighetsägaren som löper fram till 31 mars 2024 och saknar möjlighet till förlängning. Därefter är det oklart vad som händer med hallarna eftersom det bland annat finns förslag om att uppföra bostäder där hallarna är belägna idag. De nya idrottshallarna inom Herbariet 2 möjliggör för staden att avveckla inhyrningen i Liljeholmshallarna.

Liljeholmshallarna består av tre stora hallar (36x18, det vill säga ej fullstora idrottshallar), tre motionsrum, ett pingiscenter (som nyttjas av Stockholms bordtennisförbund, Stockholms pingiscenter), ett brottningscenter, två boulebanor och ett konferensrum.

Noterbart är att ingen av hallarna i befintliga Brännkyrkahallen och Liljeholmshallarna har fullstora mått. Även efter en eventuell ombyggnation av den befintliga Brännkyrkahallen så uppnås inte fullstora mått. Det finns därmed ett stort behov av att i området både uppföra hallar med fullstora mått och att höjd tas för en eventuell avetablering av Liljeholmshallarna.



Flygfoto som visar planområdet för del av Herbariet 2, S-Dp 2021-01105, var nya idrottshallar ingår



Elevation A visar möjlig utformning av fasader mot Tellusborgsvägen med Brännkyrkahallen och ny grundskola i förgrunden. Mellan byggnaderna syns parken och vaktmästarbostaden. I bakgrunden ses Midsommarkransens gymnasium klättra upp på höjden och den nya idrottshallen skymtas bakom den nya skolan. Illustration av AIX arkitekter och Liljewall arkitekter.



Elevation B är tagen genom parken och den före detta vaktmästarbostaden. Den visar hur bebyggelsens fasader som vetter mot skolgård, befintligt gymnasium och Brännkyrkahallen skulle kunna utformas, samt hur byggnaderna klättrar upp på höjden från Tellusborgsvägen. Illustration av AIX arkitekter och Liljewall arkitekter.

Illustrationsmaterial från detaljplan för del av Herbariet 2, S-Dp 2021-01105.

Skolans behov

Kommunala grundskolans behov av idrottsfunktioner i området är i dagsläget uppfyllt och i princip självförsörjande. På grund av utökad timplan i idrott och hälsa för åk 6-9 har behovet av

idrottstimmar ökat vilket innebär ett ökat behov av timbokningar i hallar kan förekomma. Vad gäller gymnasieskolor i området idag finns ett större behov av idrottslokaler. Midsommarkransens gymnasium (kapacitet för ca 1000 elever) med nationell idrottsinriktning nyttjar idag Brännkyrkahallen och flertalet inhyrda hallar i staden. Idag erbjuder idrottsutbildningen basket, fotboll, innebandy, bandy och handboll. Nya hallar intill Midsommarkransens gymnasium öppnar upp för fler möjligheter för idrottsutbildningen. Den nya privata grundskolan som planeras med 900 elever kommer inte att innehålla några idrottslokaler.

Ekonomiska konsekvenser

Redogörs för i bilaga 2.

Måluppfyllelse

Syftet med inhyrningen är säkerställa tillgång till idrottsytor som kan nyttjas av föreningar, skolor och allmänhet. Detta bidrar särskilt till måluppfyllelse av nämndmålet *Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden*.

Projektet bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring*, genom att ge möjligheten för barn och unga att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar.

Projektets bidrar även till att uppfylla idrottsnämndens mål *Stockholmare med funktionsnedsättning har förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritidsverksamheter*, genom att tillskapa tillgängliga anläggningar som syftar till att ge personer med funktionsvariation möjlighet att nyttja verksamhetsytorna. Detta bidrar även till målet om att stärka möjligheterna för flera av de prioriterade grupperna i idrottspolitiska programmet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* genom att bygga klimatsmart, med mer energieffektiva installationer och därmed minska energianvändningen

Projektet bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*. Ett växande Stockholm innebär att trycket på befintliga idrottsanläggningar ökar ytterligare. Många befintliga idrottsanläggningar i staden i stort

behov av upprustning och med hänsyn till att stadens möjligheter att på egen hand finansiera omfattande reinvesteringar och nyinvesteringar är begränsade så kommer samverkan med externa aktörer att behöva ske i större omfattning än tidigare. Genom aktivt och utökat samarbete med externa aktörer på marknaden, som vill investera i bostäder och samhällsfastigheter, kan stadens finansieringsbehov minska samtidigt som genomförandeförmågan ökar. Vid dessa samarbeten kan viktig kunskap hos andra aktörer om styrning och uppföljning av projektframtagande, genomförande och förvaltning tillgodogöras staden och stärka den egna förmågan.

Ett övergripande mål i arbetet att involvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter såsom idrottsanläggningar är att öka möjligheten att tillgodose den volym som kommer behövas i den snabbt växande staden. Att hålla tillbaka stadens investerings- och reinvesteringsvolym i det fall kapitalkostnader och räntor ökar eller för att resurser saknas i den egna organisationen är ytterligare ett motiv till att samarbeta mer med privata aktörer.

Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål till *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv* samt nämndmål *Idrottsnämnden bidrar till att skapa ett gynnsamt näringslivsklimat för aktörer inom idrottssektorn* där privata/externa investeringar avlastar de offentliga investeringsmedlen och bidrar till att fler ändamålsenliga anläggningar kan tillkomma, vilket innebär förbättrade förutsättningar för att kunna tillgodose behovet av idrottsytor i den växande staden.

Miljökonsekvenser

Projektet nya idrottshallar ingår i detaljplan för del av Herbariet 2, S-Dp 2021-01105. Planförslaget innebär visst intrång i områden med naturvärden. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet. Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare. Genom exempelvis flexibla och tillgängliga omklädningsrum och verksamhetsytor, motverkas diskriminering och en friare användning av olika grupper i samhället möjliggörs.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barns lika värde och icke-diskriminering. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera sig och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas i projektet genom nybyggnationen av fullt tillgängliga och flexibla idrottshallar.

Jämställdhetsanalys

Upprustningen av anläggningen kommer att till lika stora delar gynna flickor och pojkar i alla åldrar. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt jämn. Basket är den mest inbokade idrotten i stadens stora hallar och uppfyller målen för att anses vara en jämställd idrott, där omkring 53 procent av de barn och ungdomar som spelar basket i en förening är flickor. Genom att utveckla en flexibel och mångsidig idrottshall, ökar underlaget för en mer jämställd fördelning och användning.

Preliminär tidplan

Beslut kommunfullmäktige	Q2 2022
Exploateringsnämnden beslutar om överenskommelse om exploatering och att upplåta registerfastigheten med tomträtt till Nystad	Q2 2022
Upphandling	Q2/Q3 2022
Projektering och produktion	Q3 2022-Q3 2024
Inflyttning	Q3 2024

Slut

Bilagor

- 1 Hyresavtal inkl. bilagor (sekretess)
- 2 Ekonomisk redovisning (sekretess)