

STOCKHOLMS
IDROTTSFÖRVALTNING
Handläggare: Kjell Olofsson
Tel. 508 27 172
Bo Johansson
Tel. 508 27 277

TJÄNSTEUTLÅTANDE IdN 2006-12-19
2006-09-28 Nr 13

Bordlagt

IdN 2006-12-19
Nr 8

Dnr: 322/595/06

Till
Idrottsnämnden

Idrottens Hus för funktionshindrade – förslag till inriktning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stockholms idrottsförvaltning föreslår att idrottsnämnden beslutar att

- 1 godkänna föreslagen inriktning av ett Idrottens Hus och ge förvaltningen i uppdrag att skriva avtal med Stockholms Handikappidrottsförbund utifrån redovisat program
- 2 lämna ett bidrag till Stockholms Handikappidrottsförbund om 350 tkr per år under avtalsperioden
- 3 hemställa hos kommunfullmäktige om utökad budgetram om årligen 2 190 tkr för täckande av ökade driftkostnader
- 4 i övrigt godkänna förvaltningens redovisning

Kjell Karlsson

Kjell Olofsson

Åke Roxberger

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förvaltningschefens stab i samråd med planeringsavdelningen och efter samråd med fastighetsavdelningen. Samråd har också skett med Stockholms Handikappidrottsförbund.

Ärendet har vid flera tillfällen också behandlats av idrottsnämndens Handikappråd. Någon ledamot har uttryckt oro över att tilldelningen av tider till handikappidrottsföreningarna skulle minska på andra håll genom att idrottens hus skapades. Detta har enligt förvaltningen ingen saklig grund.

Bakgrund

Staden har i beslut i kommunfullmäktige och genom verksamhetsplaner för idrottsnämnden uttryckt en ambition att skapa ett Idrottens Hus för handikappidrotten i Stockholmsområdet. Detta har inordnats i stadens ambition att göra Stockholm till en tillgängligare stad för funktionshindrade, förbättra tillgängligheten till stadens alla idrottsanläggningar och därmed skapa en allmän inkludering för de funktionshindrade som idrottar.

Ett idrottens hus för handikappidrotten har av Stockholms Handikappidrottsförbund setts som en möjlighet att skapa ett utbildnings- och utvecklingscentrum för handikappidrotten, och även skapa en mötesplats för funktionshindrade att våga ta ett första steg in i en idrottsförening.

Projektet Idrottens Hus har prövats under den senaste femårsperioden och har ändrat karaktär och plats under perioden. Den lösning som nu föreslås innebär att staden köper en sim- och idrottshall av landstinget, nämligen idrottsanläggningen vid Bromma sjukhus, tidigare Beckomberga sjukhus. Staden gör enligt förvaltningen en god affär genom köpet av anläggningen. En ny anläggning av motsvarande karaktär skulle i nyproduktion enligt förvaltningens uppskattning i nyproduktion kosta minst 100 Mkr. Anläggningen är välskött men behöver en uppgradering av vissa tekniska installationer för vattenrening och ventilation. Dessutom behövs enligt förvaltningen investeringar i entré, förråd, omklädnadsrum mm för att skapa en funktionellare anläggning för handikappidrotten och skolan. Förvaltningen kan även konstatera att det behövs en sim- och idrottshall i den här delen av staden både ur föreningarnas men också skolans behov.

Inriktningen är att Stockholms Handikappidrottsförbund flyttar dit sitt kansli och blir förstahandshyresgäst i anläggningen. Skolan, i främst idrottshallen, och terapeutisk verksamhet inom landstinget, knutet främst till terapibassängen blir permanenta andrahandshyresgäster. Därutöver hyrs anläggningen ut till verksamhet, i första hand föreningsverksamhet inom handikappidrottsrörelsen.

Skapandet av idrottens hus innebär inte att staden minskar ambitionen att göra alla idrottsanläggningar i staden tillgängliga för funktionshindrade, och den innebär inte heller att verksamhet inom handikappidrottsrörelsen som idag bedrivs på andra håll i staden ska flyttas dit. Idrottens Hus för handikappidrotten kan dock bli ett nav för utvecklingen inom handikappidrottsrörelsen som träffpunkt och utbildningsplats för kurser, läger och ”pröva-på-verksamhet”. Därutöver utgör den också ett tillskott för idrottsaktivitet.

Verksamhetsinriktning och Stockholms Handikappidrottsförbunds ansvar

Genom köpet av sim- och idrottshallen inom Bromma sjukhusområde och skapandet av ett Idrottens Hus får handikappidrotten i Stockholms en egen idrottsanläggning och en träffpunkt för handikappidrottsföreningarna i regionen. Anläggningen innehåller en sporthall om 18 x 36 meter, en simhall med 25-metersbassäng och undervisningsbassäng/rehab-bassäng, gymlokal, några motionsrum samt omklädnadsrum knutna till alla dessa lokaler, en atriumgård, samt kontorsutrymmen. Anläggningen i sin helhet är på 3 334 kvm.

Förbundet ska enligt förvaltningens uppfattning och i enlighet med överenskommelse med förbundet bli förstahandshyresgäst och ansvarig för verksamheten i Idrottens Hus fr.o.m. 1

januari 2007. Det innebär att förbundet också tar ansvar för all uthyrning av verksamhetslokaler och andra lokaler i huset. All teknisk drift ansvarar idrottsförvaltningen för liksom yttre underhåll.

Ett bidrag utgår till förbundet som ska klara förbundets egen verksamhet inom anläggningen. Därutöver får förbundet ta in hyresintäkterna från de fasta andrahandshyresgästerna. Det gäller rehabiliteringsverksamheten som bedrivs av Bromma sjukhus och schemalagd idrottsundervisning som bedrivs av skolor, och eventuell annan långsiktig uthyrning. Administrationen av andrahandsuthyrningen ombesörjs helt av förstahandshyresgästen.

Idag finns verksamhet i idrottshallen som bygger på kortfristig uthyrning. Denna verksamhet kan inte fortsättningsvis bedrivas där. Förbundet avgör hur denna verksamhet successivt ska avvecklas. Detta gäller även gymverksamheten, som flyttar till andra lokaler inom området, och annan idrottsutövning som bedrivs av personalgrupper på Bromma sjukhus. Förbundet avgör i vilken utsträckning denna verksamhet kan kombineras med anläggningens inriktning som ett Idrottens Hus för handikappidrotten.

Idrottens Hus i Bromma föreslås inte ingå i idrottsförvaltningens bokningsuppdrag. Anläggningen är att betrakta som en specifik anläggning för handikappidrotten. Dock ska bokning ske och redovisas i förvaltningens bokningssystem booking för att kunna ingå i statistiken över upplåtelser.

All föreningsverksamhet inom ramen för handikappidrott har 0-taxa. Förvaltningen kommer därför inte att ställa intäktskrav på föreningstiderna i sporthallen, gymmet eller simhallen.

Handikappidrottsföreningar från andra kommuner än Stockholm är betalande. Avgiftssättning svarar dock förbundet för, och intäkterna tillfaller verksamheten. Avgiftsmodellen ska dock godkännas av idrottsförvaltningen.

Sommarperioden - skolavslutning till skolstart - dvs. utanför normal säsong kan förbundet även bedriva verksamhet i anläggningen för annan föreningsverksamhet. Intäkter av denna verksamhet tillfaller förbundet.

Simhallen kommer eventuellt att också hållas öppen för vuxnas motionssimmande om förbundet finner en för förbundet acceptabel lösning. Dagtid pågår rehabilitering och skolverksamhet i simhallen, liksom handikappsimning. Föreningstid, kvällar och helger, ska handikappsimning också pågå. I den mån omkringliggande bostadsrättsföreningar eller boende i övrigt vill få tillgång till simhallen får man i överenskommelse ta ett eget ansvar för detta. Intäkter från detta tillfaller förbundet för att klara behovet av extra städning från sådan upplåtelse.

Förbundet har redan placerat sitt kontor, med 7 arbetsplatser - 135 kvm, till Idrottens Hus. Förbundet hyr för närvarande direkt av fastighetsägaren Locum. Hyran, som skall betraktas som normalhög, erläggs i förskott efter årsskiftet till idrottsförvaltningen.

Dagtid finns en naturlig tillsyn av anläggningen genom att hyresgästen har sina kontor i anläggningen och genom att både Bromma sjukhus och skolan kommer att ta ansvar för receptionen och tillsyn under dagtid. Kvällstid avser förbundet att klara tillsynen genom kortlåssystem som skall installeras i anläggningen och genom avtal om ambulerande tillsyn med idrottsförvaltningen.

Redan under hösten 2006 avser förbundet att starta en del av sin verksamhet i anläggningen. Enligt förvaltningen bör förbundet ges ekonomiska förutsättningar att köpa in vissa tider för handikappidrotten i både sporthallen och simhallen. Denna kostnad, som kan uppgå till några hundra tusen kronor, inryms i befintlig bidragsbudget.

Någon ledamot i handikapprådet har uttryckt oro över att tidstilldelningen i stadens idrottsanläggningar i övrigt kommer att påverkas negativt vid skapandet av ett idrottens hus för funktionshindrade. Förvaltningen ser idrottens hus som basen för handikappidrotten i Stockholm. Förutom den rent idrottsliga verksamheten kommer även bl.a. utbildningar och metodutveckling att genomföras i anläggningen. Det finns ingen som helst anledning att hysa oro över att verksamheten för handikappidrottsföreningarna vid stadens övriga idrottsanläggningar kommer att ges mindre tid.

Förbundet kommer även att sköta all bokning av verksamheten och alla förhandlingar med berörda lokalförhyrare. Förbundet ska även sköta städningen och klara enklare löpande underhåll för att klara verksamheten i huset.

Verksamhetsbeskrivning från Stockholms Handikappidrottsförbund och förslag till hyresavtal bifogas i **bilaga 1** respektive **bilaga 2**.

Driftkostnad och underhållskostnad

Driftkostnaden kan initialt bedömas till totalt 1 840 tkr, varav mediakostnaden (värme, el, vatten, avlopp) bedöms uppgå till cirka 920 tkr (275:- per kvm), teknisk tillsyn till 185 tkr (55 :- per kvm) och underhållskostnad 835 tkr (250 :- per kvm).

Huvuddelen av tiderna upplåts till 0-taxa. Intäkter kommer från förhyrning av terapiverksamheten och skolans schemalagda verksamhet.

Bidraget till Stockholms Handikappidrottsförbund beräknas uppgå till 350 tkr per år för att klara förbundets ansvarstagande för verksamheten.

Detta grundar sig på Stockholms Handikappidrottsförbunds beräknade kostnader om 1 850 tkr för 2 vaktmästare (570 tkr), halvtid administrativ tjänst (210 tkr), städning dagligen (500 tkr), övrigt fastighetsunderhåll (200 tkr), förbrukningsvaror, larmkostnader, inventarier mm.

Intäkterna beräknas till sammantaget 1 500 tkr fördelat på skola (39 veckor a 76 tim/vecka) 600 tkr och terapi (39 veckor a 76 tim/vecka) 900 tkr.

Totalt ger detta en årlig drifts- och underhållskostnad på 2 190 tkr.

Kapitalkostnad

Kostnaden för avskrivningar och intern ränta beräknas till 1 300 tkr för år 1 baserat på köpesumman 13 mkr och en årlig intern ränta på 5 %. Avskrivningsperioden är 20 år. Kapitalkostnaden kommer att beaktas av stadsledningskontoret i det kommande budgetarbetet.

Investeringar i fastigheten

En uppgradering av tekniska installationer i vattenrening och ventilation beräknas till 2 000 tkr.

Vissa investeringar behövs i fastigheten för att göra den mer funktionell för planerad verksamhet. Dessa investeringar, som preciseras mer nedan, beräknas totalt uppgå till ca 20 mkr. Vissa tillgänglighetsinvesteringar inryms i de centralt anvisade tillgänglighetsmedlen, medan övriga investeringar på sikt ska inrymmas i ordinarie investeringsprogram.

Tillgänglighetsstatus

Förvaltning har vid ett flertal tillfällen besökt anläggning för att bedöma hur god tillgängligheten är på anläggningen. Den generella bedömningen är att hallen uppvisar en god tillgänglighet för funktionshindrade men det finns naturligtvis en del åtgärder som måste ske. Något som inte är tillfredställande är avsaknaden av ledstråk för synskadade och kontrastmarkeringar mellan dörrar, väggar och golv. Belysningen i anläggningen är något som måste ses över då bl.a. korridorerna är för mörka.

Lite beroende på vilka handikappidrotter som söker sig till anläggningen avgör till viss del anpassningsbehoven. Det kan även komma att handla om idrottsspecifika anpassningar, så som förvaltningen har utfört för goalbollen i Gubbängshallen.

Förvaltningen har avsatt 5 mkr för tillgänglighetsinvesteringar för 2006. Då köpet av anläggningen försenats och driftansvaret går över till Stockholms handikappidrottsförbund vid årsskiftet kommer endast en mindre del att tas i anspråk under året. Det gäller inköp av gymutrustning som är anpassad för funktionshindrade.

Parkeringsplatser för funktionshindrade

Det måste skapas ett antal handikapplatser i omedelbar anslutning till hallens entré.

Reception med tillhörande entréhall

I entréhallen med receptionsdelen är den del av anläggningen som uppvisar mest brister när det gäller tillgängligheten för funktionshindrade. Det krävs troligen att en helt ny reception byggs. Hela entréhallen bör ses över.

Idrottshall med tillhörande omklädnadsrum

Vad det gäller idrottshallen ansågs denna inte behöva några större åtgärder med undantag för diverse mindre åtgärder i tillhörande omklädnadsrum, som exempelvis höjderna på skåp, klädkrokar och bänkar. Ur handikappidrottens synvinkel vore dock trägolv att föredra.

Förrådsutrymmen

Förråd måste byggas i anslutning till idrottshallen för att klara handikappidrottens och skolans behov av förrådsutrymmen.

Bassängområdet med tillhörande omklädnadsrum.

Vid ett första besök ansåg förvaltningen att bassäng medtillhörande omklädnadsrum håller en god tillgänglighet. Med undantag för vissa mindre saker som bör ses över som t.ex toaletter, duschar och skåp.

Rehabbasäng med tillhörande omklädnadsrum

Rehabdelen har även den god tillgänglighet. I denna del kan det bli aktuellt med byte av duschar, WC och uppgradering/komplettering av de hjälpmedel som finns.

Möjligheterna att bygga ytterligare en sporthall på gårdsområdet eller på annat sätt inom fastigheten kommer att förutsättningslöst utredas vidare.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner föreslagen inriktning av Idrottens Hus för handikappidrotten, samt hemställer hos kommunfullmäktige om en utökad budgetram om totalt 2 190 tkr för att täcka en utökad driftskostnad.

SLUT**Bilagor**

- 1 Verksamhetsinriktning för Idrottens Hus
- 2 Avtal

Idrottens Hus för funktionshindrade

Mellan Stockholms stad, genom dess idrottsnämnd (nedan benämnd staden) och Stockholms Handikappidrottsförbund (nedan benämnd hyresgästen) har ingåtts följande

HYRESAVTAL

§ 1 Objekt

Staden upplåter härmed till hyresgästen Bromma sjukhus sim- och idrottshall. Anläggningen innehåller en sporthall (18 x 36 m), en simhall med 25- metersbassäng och undervisningsbassäng/rehab-bassäng, omklädnadsrum knutna till dessa lokaler, gymlokal, några motionsrum som används i huvudsak för rehabiliteringsverksamhet, en atriumgård, samt kontor, föreningslokaler och konferensrum **i enlighet med ritning som kommer att bifogas avtalet.**

Bilaga 1.

§ 2 Ändamål

Syftet med upplåtelsen är att hyresgästen skall driva egen verksamhet i form av ett idrottens hus för handikappidrotten i Stockholm och Stockholms län. Det betyder att anläggningen ska fungera som verksamhetslokal, administrativt centrum och utbildningsanläggning för handikappidrotten i Stockholms stad och län. Hyresgästen ska därmed även ha egna kontorslokaler i anläggningen. Anläggningen ska fungera för tävlingsverksamhet, träningsverksamhet, lägerverksamhet och idrottsskolor.

Enligt köpeavtalet mellan staden och Locum är landstingets terapiverksamhet och närliggande skolors schemalagda idrottsverksamhet garanterade tider dagtid i anläggningen.

§ 3 Avtalstid

Avtalstiden är på 10 år och från och med 2007-01-01 till och med 2016-12-31 med 9 månaders uppsägning. Vid utebliven uppsägning förlängs kontraktet med **3 år** för varje gång.

§ 4 Hyran

Hyran för de kontorslokaler, föreningslokaler och konferenslokal som Stockholms Handikappidrottsförbund disponerar skall betraktas som normalhög (ca 1000 kr/kvm) som indexuppräknas enligt bilaga 2, och erläggs till förvaltningen. Hyran kommer att fastställas i förhandlingar mellan staden och hyresgästen innan avtalet undertecknas.

Dagtid finns en tillsyn av anläggningen genom att hyresgästen har sina kontor i anläggningen och genom att både Bromma sjukhus och skolan kommer att ta ansvar för reception och tillsyn under dagtid. Kvällstid och helger ska förbundet klara tillsynen genom vaktmästare och kortlåssystem som ska installeras i anläggningen och genom avtal om ambulerande tillsyn med idrottsförvaltningen.

Förbundet kommer även att sköta all bokning av verksamheten och alla förhandlingar med berörda lokalförhyrare. Förbundet ska även sköta om städningen och klara enklare löpande underhåll.

Parternas ansvar för hyresobjektets underhåll och övrig hantering har förtecknats i en gränsdragningslista som kommer att bifogas detta avtal. **Bilaga 3.** Huvudinriktningen är att staden svarar för periodiskt inre och yttre underhåll, och att hyresgästen svarar för löpande enklare underhåll.

§ 5 Skick

Hyresobjektet upplåts i befintligt skick.

Besiktning skall ske av hyresobjektet före tillträdesdagen. Vid besiktning skall protokoll över objektets skick upprättas och undertecknas av båda parter.

§ 6 Abonnemang

Det åligger hyresgästen att teckna abonnemang för och svara för kostnaden för tele och sophämtning. Detta gäller även framdragning för tele och data.

Staden svarar för mediakostnader (el, värme, vattenförbrukning, avlopp, klor) och drift och service av vattenreningsanläggningen för simbassängerna. Drift och service av reningsanläggningen sköts av staden upphandlad entreprenör.

§ 7 Särskilda villkor

- a. Hyresgästen har rätt att bedriva serveringsverksamhet i lokalerna. Det gäller både entréhallen och på den inre gården. Alla tillstånd som behövs för denna verksamhet ska hanteras av hyresgästen.
- b. Lokalerna tillhandhålls med befintlig utrustning och befintliga inventarier
- c. Hyresgästen skall väl vårda fastigheten och utan dröjsmål underrätta staden om skada – som ej endast är ringa – uppstår.
- d. Skyltning och reklam i fastigheten ska ske i samråd med staden och efter skriftlig godkännande från staden.
- e. Hyresgästen får göra verksamhetslokaler av kulvertarna i källarplanet om det inte kolliderar med fastighetens funktion. Det gäller även kulvertanslutningen till Bromma sjukhus i den mån det inte kolliderar med sjukhusets intressen.

§ 8 Investeringar i fastigheten

Staden avser att göra tillgänglighetsinvesteringar i fastigheten om 2 mkr år 2007. Detta avser bland annat åtgärder i entréhallen och investering i tillgänglig gymutrustning.

Byggandet av ytterligare förråd liksom fler omklädnadsrum och bättre kommunikation inom anläggningen är också **viktiga** investeringar som dock får utredas vidare av parterna och **om möjligt** finansieras inom stadens ordinarie investeringsbudget.

Staden **ska bekosta en installation** av ett kortlåssystem i fastigheten med koppling till stadens system med ambulerande tillsyn.

Möjligheterna att bygga ytterligare en sporthall på gårdsområdet eller på annat sätt inom den befintliga fastigheten kommer att utredas vidare.

Beslut om eventuella investeringar tas av idrottsförvaltningen eller eventuellt idrottsnämnden.

§ 9 Myndighetstillstånd

Det åligger hyresgästen att införskaffa, bekosta och följa alla myndighetstillstånd som erfordras för verksamhetens bedrivande på hyresobjektet.

§ 10 Skadeståndsansvar

Hyresgästen svarar dels för den skada hyresgästen eller hans personal eller besökare genom vårdslöshet eller uppsåt vållar på hyresobjektet, dels all skada på hyresobjektet på grund av stöld, inbrott, inbrottsförsök, skadegörelse eller annat dylikt brottsligt angrepp.

§ 11 Ansvarsförsäkring

Det åligger hyresgästen att teckna och under avtalstiden vidmakthålla en ansvarsförsäkring för verksamheten i hyresobjektet med en omfattning per skada på minst tio miljoner kronor samt till en i förhållande till de egna ekonomiska resurserna rimlig självrisknivå. Försäkringen skall uttryckligen gälla även skada på omhändertagen egendom.

§ 12 Förbud mot överlåtelse

Hyresgästen får inte utan stadens skriftliga medgivande överlåta avtalet på annan.

§ 13 Uppföljning och kontroll

Staden äger kontrollera och följa hyresgästens verksamhet. Staden skall för detta ändamål äga tillträde till de lokaler vari verksamheten bedrivs samt få tillgång till sådana uppgifter om verksamheten som den anser vara erforderliga.

§ 14 Avräkning

Restvärden beträffande hyresgästens investeringar i fast egendom ska ersättas vid avflyttning endast om skriftlig överenskommelse träffats innan investeringarna påbörjats.

§ 15 Vid avflyttning

Vid avflyttning skall hyresgästen bortföra av honom utförd installation samt av honom ägd fast och lös inredning liksom övrig utrustning om inte annat överenskommes.

§ 16 Villkor för avtalets giltighet

Som villkor för detta avtals giltighet gäller att hyresnämnden godkänner parternas överenskommelse. Skulle sådant godkännande ej ges föreligger således inget avtal och ingen av de undertecknande parterna äger av den anledningen rätt till ersättning från den andre.

§ 17 Force majeure

Om part på grund av myndighets åtgärd, krigshändelse, strejk, bojkott, blockad eller annan omständighet som han inte kan råda över är förhindrad att fullgöra sina åligganden enligt detta avtal, skall han, i nödvändig omfattning, vara befriad från desamma. Arbetskonflikt som har sin grund i parts brott mot lag eller kollektivavtal får inte åberopas av parten som befrielsegrund.

Parterna skall omgående informera varandra om det föreligger omständigheter som kan föranleda tillämpning av denna bestämmelse.

§ 18 Ändring m.m.

Ändringar av och tillägg till detta avtal skall ske skriftligen för att äga giltighet.

§ 19 Kontaktpersoner

Av parterna utsedda kontaktpersoner beträffande avtalets innehåll är följande:

Staden: Förvaltare Västerort, fastighetsavdelningen, samt driftsfrågor chefen
Fch:s stab. Hyresgästen: Sven Myrgård

§ 20 Avstående från indirekt besittningsskydd

Parterna är ense om att bestämmelserna i 12 kap. 57-60 §§ jordabalken om ersättning, uppskov med avflyttning mm, inte ska tillämpas på denna upplåtelse.
Detta framgår av en särskilt upprättad handling, bilaga 4.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den / 2006 Stockholm den / 2006

För staden

För hyresgästen