



Nr 13

Till
Idrottsnämnden

Möjligheten att tillskapa idrottsytor i före detta industrilokaler

Svar på skrivelse från Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Billy Östh m.fl. (M) och Leif Kroon (KD)

Svar på skrivelse från Jari Visshed m.fl. (S), Mehdi Oguzsoy (V) och Else Lundin (MP)

Svar på skrivelse från SOL-flickorna

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att nämnden beslutar följande

1. Som svar på skrivelse från Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Billy Östh m.fl. (M) och Leif Kroon (KD) återopas förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Som svar på skrivelse från Jari Visshed m.fl. (S), Mehdi Oguzsoy (V) och Else Lundin (MP) återopas förvaltningens tjänsteutlåtande.
3. Som svar på skrivelse från gymnastikföreningen SOL-flickorna återopas förvaltningens tjänsteutlåtande.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Åke Roxberger
Chef för planeringsavdelningen

Sammanfattning

I skrivelse av den 9 februari 2010 till idrottsnämnden (*bilaga 1*) begär Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Billy Östh m.fl. (M) och Leif Kroon (KD) att förvaltningen inventerar eventuella objekt samt undersöker möjligheten att bygga om före detta industrilokaler till idrottshallar.

I skrivelse av den 16 mars 2010 (*bilaga 2*) uppmanar Jari Visshed m.fl. (S), Mehdi Oguzsoy (V) och Else Lundin (MP) idrottsnämnden att skyndsamt ge förvaltningen i uppdrag att fortsätta förhandlingarna om en inhyrning av ”Ericssonhallen” och att samtidigt skjuta till medel för att klara hyran under 2010.

Gymnastikföreningen SOL-flickorna har i skrivelsen den 26 april 2010 (*bilaga 3*) framfört önskemålet att förvaltningen undersöker möjligheterna att hyra före detta industrilokaler i Fruängen för idrottsändamål.

Idrottsförvaltningen har vid olika tillfällen undersökt möjligheterna att inrymma idrottsytor i före detta industrilokaler. Förvaltningen har studerat olika alternativ runt om i staden.

Det mest framgångsrika projektet inom detta område hittills, är avtalet 1999 om Liljeholmshallarna i industrilokaler som tidigare var ett cementgjuteri i bl.a. annat Skanskas regi och som därefter användes för hantverksutbildning. Förvaltningen samarbetade med dåvarande hyresvärdarna Skanska/Fredrik Lundbergs för att iordningsställa idrottshallar i lokalerna. Under 2009 tecknade idrottsnämnden ett nytt 10-årsavtal för dessa lokaler. Liljeholmshallarna rymmer idag tre idrottshallar, omklädningsrum, boulebana, bordtennislokal och motionsrum m.m. Ytterligare idrottslokaler iordningsställs under 2010-2011 för bland annat bordtennis och brottning.

Under 2008 fick förvaltningen information om att Svenska Dagbladets före detta tryckeri i Akalla, kvarteret Vanda, var tomställt och att byggnaden var möjlig att använda för andra verksamheter. Förvaltningen besökte fastigheten och kunde konstatera att förutsättningarna för att inreda byggnaderna för olika idrotter var mycket goda.

Under 2009 fick förvaltningen en förfrågan om intresset att bli hyresgäst i en idrottshall på Ericssonkoncernens område i Älvsjö. Ericsson var under avflyttning från området och fastighetsägaren sökte nya hyresgäster, bland annat för den idrottshall Ericssonpersonalen haft tillgång till.

Idrottsförvaltningen avvaktar nämndens beslut och eventuella uppdrag att gå vidare i något eller några av de beskrivna fallen att tillskapa idrottsytor i före detta industrilokaler.

Bakgrund

Behovet av idrottshallar är dokumenterat stort och redovisades senast för idrottsnämnden i november 2009 i ärende Idrottshallar i Stockholm.

I ärendet beskriver förvaltningen hallsituationen och föreslår en ny prioriteringslista för hur fler hallar över tid ska kunna byggas och var de bör placeras. Behovet av hallar relateras i ärendet bland annat till kommande befolkningsutveckling.

Förvaltningen har nu, parallellt med arbetet att planera för att fler fullstora hallar byggs, på uppdrag av idrottsnämnden att inventera eventuella objekt samt undersöka möjligheten att bygga om före detta industrilokaler till idrottshallar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planeringsavdelningen.

Förvaltningens synpunkter

Erfarenheterna av ombyggnaden av de före detta industrilokalerna i Liljeholmen till Liljeholmshallen är goda och planer finns på att utöka hallen med ytterligare idrottsytor. Förvaltningen inventerar nu möjligheterna till att finna liknande objekt.

Förvaltningen har studerat Svenska Dagbladets före detta tryckeri i Akalla, kvarteret Vanda, som av ägaren Brinova anmälts tillgängliga för andra verksamheter. Lokalerna omfattar totalt 25 000 kvadratmeter och har enligt förvaltningen mycket goda förutsättningar att inredas för en mängd olika idrotters behov av verksamhetsytor. Infrastrukturen i byggnaden med en stor entré kringgärdad av administrativa utrymmen, en tidigare personalmatsal, ca 30 omklädningsrum med flera utrymmen är i det närmaste idealiska att utgå ifrån. Den före detta stora tryckerihallen och lokalerna runt den har goda förutsättningar att inredas för idrottshallar och andra verksamhetsytor. Intill byggnaden finns ett parkeringsdäck i två plan.

Förvaltningen har anlitat en beräkningskonsult som uppskattat ombyggnadskostnaderna för samtliga lokaler till ca 80-100 mnkr med avskrivningar på ca 4 mnkr år⁻¹, i ett hyresavtal på 20-30 år. Hyran uppskattas till 830 kr/kvm inklusive värme, ca 16,5 mnkr per år, och personalkostnaderna till ca 3 mnkr per år. Intäkterna bedöms bli låga då den planerade verksamheten i huvudsak blir 0-taxeberättigad barn- och ungdomsverksamhet.

Viss kommersiell verksamhet som servering och företagsbokningar kan dock ge vissa intäkter.

Förvaltningen har tillsammans med fastighetskontoret även tittat på möjligheten av ett köp av fastigheten, något som för närvarande inte är aktuellt.

Ett projekt av denna storlek och omfattning kräver naturligtvis beslut av kommunfullmäktige om såväl innehåll som finansiering. Idrottsnämndens budget måste utökas för lång tid framåt för att klara både investeringar och drift.

Förvaltningen har även varit i kontakt med företaget Valad om en sporthall i Älvsjö, som ursprungligen sörjde för Ericssonanställdas idrotts- och motionsaktiviteter. Byggnaden, kallad NA2 Kabelverket 2, rymmer en fullstor hall 20x40m med sidoutrymmen eller två hallar med spelmått 18x36m, omklädningsutrymmen och intilliggande lokaler för gym och friskvård. Ericssonkoncernen har avflyttat och Valad har annonserat byggnaden ledig för hyra. Förvaltningen förde under sommaren och hösten 2009 samtal med ägarens representanter och fick senare ett utkast till en hyresuppgörelse. Förslaget till uppgörelse stipulerar en avtalsperiod på fyra år och med en årlig hyra om 1 994 tkr med indexuppräknings. Idrottshallen uthyrs i befintligt skick och kräver investeringar i sportgolv m.m. Driftkostnaden beräknas uppgå till ca 500 tkr/år och personalkostnader med ca 2 mnkr/år.

Enligt kontaktpersonen på Valad finns det i dag ett antal intressenter som man för diskussioner med.

Förvaltningen har också fått en framställan/begäran från gymnastikföreningen SOL-flickorna om att förvaltningen bör undersöka möjligheterna att hyra före detta industrilokaler i Fruängen. Förvaltningen har kontaktat fastighetsägarens representant Colliers Internationell AB som meddelar att möjligheter till vidare diskussioner finns och att de avser hyra ut hela byggnaden och inte valda delar. Solflickorna har för sin del presenterat idéskisser om disposition av en fjärdedel av lokalerna. Förvaltningen gör bedömningen att övriga delar av byggnaden skulle kunna disponeras av andra idrotter som dans, kampsport, fäktning m.m.

Hyresvärden önskar som i övriga fall att staden ingår långsiktiga hyresavtal och investerar själva alternativt bär erforderliga investeringskostnader för anpassning av lokalerna över hyran.



Förvaltningen avvaktar tills vidare nämndens beslut och eventuella uppdrag att gå vidare i något eller några fall med de fastighetsägare som nu erbjuder möjligheter till att i tidigare industrilokaler tillskapa idrottsytor.

Bilagor:

Skrivelse från Madeleine Sjöstedt m.fl. (FP), Billy Östh m.fl. (M) och Leif Kroon (KD)

Skrivelse från Jari Visshed m.fl. (S), Mehdi Oguzsoy (V) och Else Lundin (MP)

Skrivelse från SOL-flickornas GF