



Handläggare: Jan Sågström  
Telefon: 508 26 238

Till  
idrottsnämnden

## **Inhyrning av idrottsytor i Campus Konradsberg** Genomförandebeslut

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Idrottsnämnden godkänner att idrottsförvaltningen, efter medgivande i kommunstyrelsens ekonomiutskott och tillskjutande av budgetmedel för driften, tecknar ett hyresavtal med fastighetskontoret avseende förhyrning av en idrottshall med flera salar i U-huset i Campus Konradsberg till en årlig hyreskostnad om 5 955 115 kronor för år 1 samt ett påslag om 35 kr per kvadratmeter till fastighetskontoret i administrativt påslag om 89 355 per år.
2. Idrottsnämnden begär att kommunstyrelsens ekonomiutskott lämnar sitt medgivande att hyra in lokalerna i Campus Konradsberg och att ekonomiutskottet godkänner hyreskostnaden om cirka 3 mnkr för 2013 och cirka 6 mnkr årligen från och med 2014.

Olof Öhman  
Förvaltningschef

Kersti Ruthström  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Staden har ett stort behov av fler idrottshallar och speciellt så i innerstaden. Idrottsnämnden har i Campus Konradsberg en möjlighet att från och med den 1 juli 2013 och tio år framåt hyra en idrottshall samt fyra dans- och dramasalar av fastighetsnämnden.



Idrottshallen är en underjordisk anläggning. Hallen är inte en fullstor hall. Hallens totalmått uppgår till 18x38 meter vilket innebär spelmått på cirka 16x36 meter. Hallen lämpar sig väl för barn- och ungdomsverksamhet.

Idrottsnämndens årliga totala driftkostnad bedöms till cirka 6,9 mnkr och intäkterna i form av planhyror uppskattas till cirka 2,3 mnkr, vilket ger en nettokostnad om cirka 4,6 mnkr. För 2013 bedöms driftkostnaderna till drygt 3,6 mnkr och intäkterna till cirka 0,8 mnkr, vilket innebär en nettokostnad för 2013 om cirka 2,8 mnkr. Därutöver måste nämnden inom den egna investeringsbudgeten under 2013 införskaffa dels inventarier som idrottsutrustning och städmaskiner, dels installera ett kortlåssystem och inbrottslarm till en kostnad om cirka 1,3 mnkr.

Nämnden har inga möjligheter att inrymma de tillkommande driftkostnaderna inom befintlig budgetram utan måste tillföras medel om 4,6 mnkr netto i driftbudgeten från och med 2014. För andra halvåret 2013 uppgår den ökade nettodriftkostnaden till 2,8 mnkr. Förvaltningen kommer i samband med tertialrapport 2 för 2013 föreslå att idrottsnämnden begär extra budgetmedel för de utökade drift- och investeringskostnaderna.

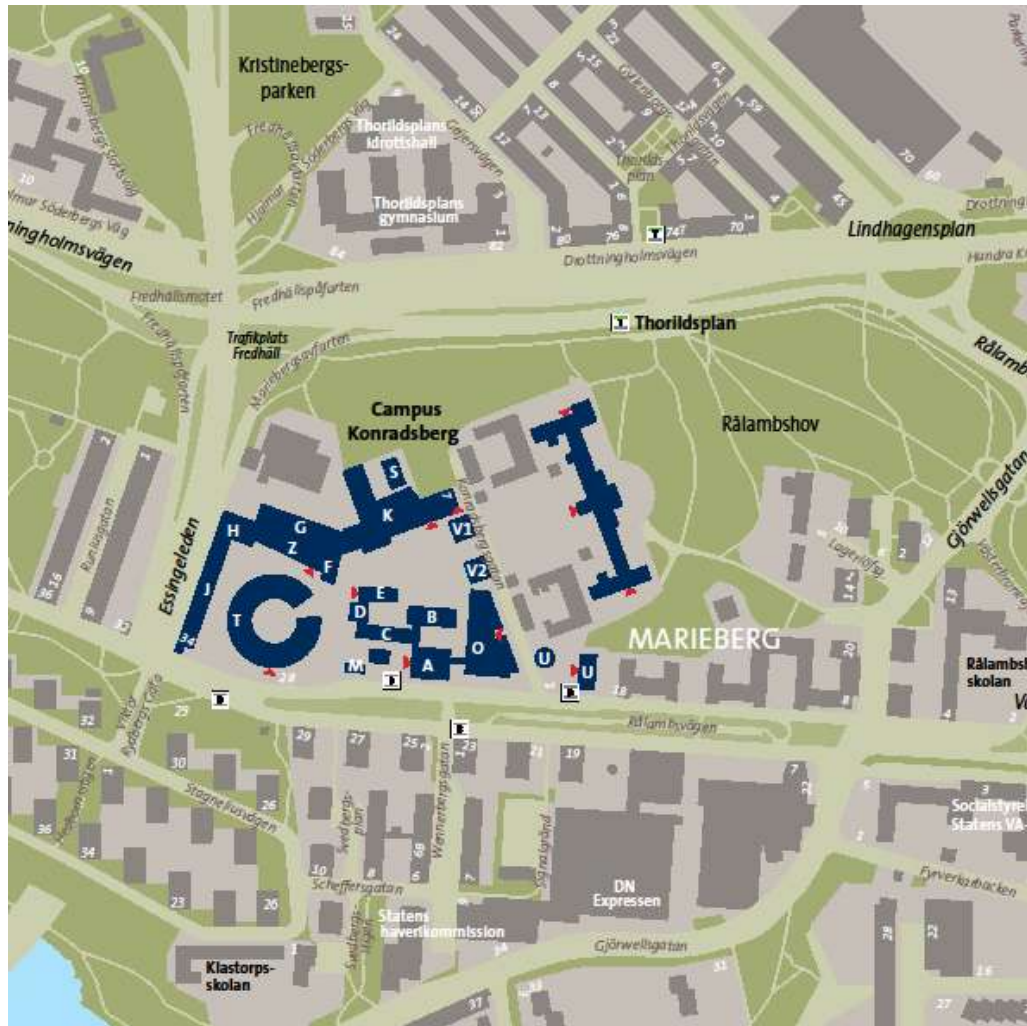
Förvaltningen föreslår att idrottsnämnden godkänner att idrottsförvaltningen, via förvaltningschefen, tecknar ett tioårigt hyresavtal med fastighetskontoret om hyra av idrottshall samt fyra dans- och dramasalar i Campus Konradsberg.

### **Bakgrund**

Campus Konradsberg, belägen utmed Rålambsvägen i stadsdelen Marieberg, byggdes om av Akademiska Hus för att vara specialanpassat för lärarutbildning. I samband med att utbildningsverksamheten utvärderades togs beslut om att samtliga lärarstudenter som studerade vid Stockholms universitet skulle flyttas till campusområdet kring Frescati. Stockholms universitet har successivt avvecklat verksamheten, men då universitetet har långa avskrivningstider på sina investeringar har man hyrt ut lokaler i andra hand.

Den långsiktiga planen har varit att hitta stabila hyresgäster som kan ta över universitetets kontrakt och teckna förstahandskontrakt med Akademiska Hus i förtid. Stockholm stad är en sådan hyresgäst. Stockholm stad erbjuds nu att hyra lokaler i Campus Konradsberg för i första hand utbildning. Fastighetskontoret har utsetts att företräda staden vid förhandlingarna med Akademiska Hus. Fastighetskontoret ska vara den förvaltning som tecknar avtalet. Avtalet är av formen blockförhyrningsavtal där fastighetskontoret sedan transporterar avtalen vidare till idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och Kungsholmens stadsdelsförvaltning.

## Campus Konradsberg



Fastighetskontoret erbjuder hyra följande lokaler i Campus Konradsberg:

### K-huset

K-huset är huvudbygganden i området med kök och matsal, aula och lokaler som var bibliotek åt lärarhögskolan. K-huset byggdes för cirka tio år sedan och håller mycket hög standard. Ett förslag på ombyggnad av biblioteket till skollokaler har redovisats för utbildningsförvaltningen, som har uttryckt sitt gillande. En skiss på en utvidgning av matsalen för att klara 3 000 elever har tagits fram.



#### S-huset

Till K-huset är S-huset kopplat. S-huset är en mindre byggnad, med mindre rum, och passar som administrationsbyggnad. S-huset är idag uthyrt till Kinesiska skolan på ett andrahandskontrakt och skolan använder inte hela byggnaden. En alternativ utveckling är att Kungsholmens stadsdelsförvaltning hyr huset och att Kinesiska skolan hyr hus M som stadsdelsförvaltningen bedriver förskola i.

#### O-huset

O-huset byggdes också för cirka tio år sedan och har också mycket hög standard. O-huset är en byggnad med i huvudsak klassrum, men innehåller även lokaler som har använts som kontor. Dessa lokaler går att bygga om till klassrum och i källaren finns även arkivlokaler.

#### A-huset

A-huset är en klassisk äldre skolbyggnad som helrenoverades för cirka tio år sedan. Byggnaden hyrs idag ut till Engelska skolan på ett andrahandskontrakt. I avtalet finns en klausul som gör det möjligt att flytta eleverna till andra lokaler, till exempel i F- och G-husen. Avtalet är uppsagt med avstående av besittningsrätten.

#### B-huset

B-huset är en tidigare gymnastiksal som byggts om till tre slöjdsalar, en målarsal och en ”smedja” plus några mindre lokaler i bottenvåningen.

#### C-huset

C-huset är en skolbyggnad med klassrum för NO-undervisning. Här bedriver Norra Djurgårdsgymnasiet idag utbildning, men de avser att flytta till sommaren 2013.

#### D-huset

D-huset är en samlingssal som stadsdelsförvaltningen önskar hyra tillsammans med E-huset som förskola.

#### E-huset

E-huset är en kontors-/lektionsbyggnad som idag delvis hyrs av Norra Djurgårdsgymnasiet. Byggnaden planeras att byggas om för stadsdelsförvaltningen till förskola.

#### U-huset

U-huset är en underjordisk, delbar gymnastiksal med några dramasalar ovan jord.



För idrottsförvaltningens del avser förhyrningen U-huset som innehåller en underjordisk, delbar idrottshall samt fyra dans- och dramasalar ovan jord. Förutom hallarna finns fyra omklädningsrum för aktiva, personal- och förrådsutrymmen samt teknikutrymmen med mera. I bifogade *bilaga* redovisas ritningar över U-huset. Anläggningen kommer att ingå i förvaltningens bokningssystem och förvaltningen kommer att ansvara för bokningen. Förvaltningen har efter en okulär besiktning av hallarna konstaterat att anläggningen är i gott skick.

Idrottshallen är inte en fullstor hall. Hallens totalmått uppgår till 18x38 meter vilket innebär spelmått på cirka 16x36 meter. För barn och ungdomar kan hallen användas för såväl träning som matcher. Hallen lämpar sig inte för vuxenmatcher.

Under skoltid, dagtid, är utbildningsförvaltningen intresserad av att hyra idrottshallen samt dans- och dramasalarna. Under kvällar och helger kommer idrottshallen att hyras ut till idrottsföreningar för i första hand basketboll, handboll och gymnastik. Förvaltningen är i dagsläget osäker på hur stor efterfrågan är på att hyra de fyra dans- och dramasalarna. Förvaltningen bedömer att viss uthyrning bör kunna ske.

### **Mål och syfte**

Syftet med förhyrningen av idrottshallen är att tillgodose föreningarnas önskemål om fler halltider. Speciellt i innerstaden råder en stor brist på idrottshallar.

### **Ekonomi**

Hus U:s totala area, BRA, omfattar 2 553 kvadratmeter och årshyran för år 1 uppgår till 5 955 115 kronor. Därutöver kommer fastighetskontoret att ta ut en administrativ ersättning om cirka 35 kronor per kvadratmeter för administration av blockförhyrningen. Denna kostnad blir som ett tillägg på hyresbeloppet. För idrottsnämndens del uppgår den administrativa ersättningen till 89 355 kronor per år. Den totala ersättningen till fastighetsnämnden uppgår till 6 044 470 kronor för år 1.

Förutom hyreskostnader tillkommer kostnader för driftpersonal och övriga driftkostnader för idrottsnämnden om cirka 900 tkr per år. Nämndens totala driftkostnad bedöms till cirka 6 940 tkr för år 1. Intäkterna i form av planhyror uppskattas till cirka 2 300 tkr per år, vilket ger en nettokostnad om 4 640 tkr per år.

Under förutsättning att idrottsnämnden beslutar om förhyrning kommer förvaltningen att hyra idrottshallen från fastighetskontoret från och med den 1 juli 2013.



Nedan redovisas förvaltningens kostnader och intäkter i tkr för andra halvåret 2013 och under hela 2014.

<u>Kostnader</u>	<u>2013 halvår</u>	<u>2014 helår</u>
Hyra	3 020	6 040
Personalkostnader	250	550
IT-kostnader (installation med mera)	150	0
Övriga driftkostnader	200	350
Summa kostnader:	3 620	6 940
<u>Intäkter</u>		
Planhyror	800	2 300
Summa intäkter:	800	2 300
<u>Nettokostnad:</u>	2 820	4 640

Idrottsnämnden har inga möjligheter att inrymma de tillkommande driftkostnaderna inom befintlig budgetram utan måste tillföras medel om 4,6 mnkr netto i driftbudgeten från och med 2014. För andra halvåret 2013 uppgår den ökade nettokostnaden till 2,8 mnkr. I samband med tertialrapport 2 för 2013 kommer förvaltningen föreslå att nämnden begär extra budgetmedel för de utökade driftkostnaderna 2013.

Nämnden måste därutöver investera i inventarier som idrottsutrustning och städmaskiner till idrottshallen. För att få en rationell och ekonomisk drift måste kortlåssystem och inbrottslarm installeras i idrottshallen. Förvaltningen bedömer att den totala investeringskostnaden uppgår till cirka 1,3 mnkr. Dessa investeringar ska belasta idrottsnämndens investeringsprogram. Nämnden har inga möjligheter att inrymma dessa investeringar i årets investeringsprogram och kommer i samband med tertialrapport 2 för 2013 föreslå begära extra budgetmedel för de utökade investeringskostnaderna 2013.

### **Tidsplan**

Akademiska Hus har till fastighetskontoret offererat ett tioårigt avtal. Detta innebär att idrottsförvaltningen kan teckna ett lika långt hyresavtal med fastighetskontoret om hus U. Under förutsättning att fastighetskontoret och Akademiska Hus under våren 2013 tecknar ett avtal kan förvaltningen efter godkännande i idrottsnämnden teckna ett tioårigt hyresavtal från och med 1 juli 2013 till och med 30 juni 2023 med fastighetskontoret.



## **Miljö**

Fastighetskontoret har besiktigat byggnaderna och konstaterar att byggnaderna är relativt nyrenoverade och i dagsläget ser kontoret inga miljökonsekvenser vad gäller byggnaderna.

## **Risk och osäkerhetsfaktorer**

Avtalet mellan fastighetskontoret och Akademiska Hus är ännu inte tecknat.

Utbildningsförvaltningen har framfört att den idrottshall som idrottsförvaltningen avser att hyra inte kommer att räcka till för skolans verksamhet. Utbildningsförvaltningen vill att fastighetskontoret utreder möjligheten att ordna en gymnastiksal med omklädningsrum i den nuvarande aulan, alternativt inrymma en gymnastiksal i någon av de andra byggnaderna, till exempel hus B. Om detta skulle bli verklighet kan det innebära att idrottsförvaltningen blir inblandad även i detta projekt.

Befintlig anläggning innehåller totalt bara fyra omklädningsrum för aktiva. Omklädningsrummen är inte speciellt stora. Förvaltningen bedömer att vid full beläggning av anläggningen och då speciellt under skoltid kan problem uppstå för utövarna vid omklädning. Om möjlighet finns inom U-huset bör två nya omklädningsrum tillskapas.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av utvecklingsavdelningen i samråd med driftavdelningen.

## **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till en inhyrning av en idrottshall inklusive fyra dans- och dramasalar i Campus Konradsberg. I dagsläget råder det en stor brist på idrotts- hallar och då speciellt i innerstaden. Den nya idrottshallen kommer delvis att underlätta för de föreningar som vill hyra in sig i stadens hallar. Det bör uppmärksammas att dans- och dramaverksamhet inte är idrottsnämndens huvudsakliga ansvar. För dessa verksamheter ansvarar vanligtvis kulturskolan.

Förvaltningen anser att hyran för U-huset där hallen ingår är i högsta laget, men samtidigt får nämnden ytterligare en idrottshall för uthyrning och möjligheter att erbjuda lokaler för dansverksamhet med mera under attraktiva kvälls- och helgstider. Förvaltningen kan i dagsläget inte uppskatta hur stor efterfrågan är på danslokaler, men bedömer att en viss uthyrning bör kunna ske.

Under förutsättning att idrottsnämnden tillförs erforderliga investerings- och driftmedel för idrottshallen föreslår förvaltningen att idrottsnämnden godkänner att förvaltningen, via förvaltningschefen, tecknar ett tioårigt hyresavtal med fastig-





hetskontoret om hyra av idrottshall samt fyra dans- och dramasalar i Campus Konradsberg.

---

**Bilaga**  
Ritningar över U-huset