

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

Till
Fastighetsnämnden 2013-09-24

Godkännande av ett 25-årigt arrendeavtal inom Årsta IP

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna redovisat förslag till ett 25-årigt arrendeavtal med Hammarby IF Fotbollförening, som inom föreslaget arrendeområde om 3000 kvm på Årsta IP, vill uppföra en ny klubbhusbyggnad.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Carina Jonsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Fastighetskontoret tillstyrker önskemål från Hammarby IF Fotbollförening, nedan kallad Hammarby Fotboll, om att i anslutning till den nya konstgräs fotbollsplanen som nu utförs på Årsta IP, få arrendera mark för uppförande av en ny klubbhusbyggnad innehållande omklädningsrum, gym, förråd och kansli för den fotbollsverksamhet som ska bedrivas på idrottsplatsen.

Mot bakgrund av de stora kostnader som det handlar om från föreningens sida, anser kontoret det rimligt att ett 25-årigt arrendeavtal upprättas. Enligt gällande delegationsregler ska tidsbestämda avtal som löper längre än 10 år godkännas av fastighetsnämnden.

Det avtalsförslag som nu är slutförhandlat och undertecknat av den blivande arrendatorn, ingår som bilaga till detta tjänsteutlåtande.

Förslaget innebär att cirka 3000 kvm mark invid bollplanens östra kortsida samt utmed planens södra långsida, upplåtes med nyttjanderätt under 25 år för att möjliggöra för arrendatorn ett uppförande och bibehållande en klubbhusbyggnad samt ett 30-tal parkeringsplatser.

Byggnaden enligt det förslag som föreningen presenterat, uppförs i två plan med en sammanlagd lokalyta om cirka 1100 kvm. Byggnadsytan uppgår till cirka 700 kvm. Hammarby Fotboll svarar för bygglovansökan och ska tillse att gällande myndighetskrav i övrigt följs.

Fastighetskontoret ska enligt det upprättade avtalet inte ha några kostnader vare sig för investeringar, drift, skötsel och underhåll under upplåtelseperioden av det som byggs och anläggs 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 ska uppföra den nya byggnaden, vill som säkerhet kunna pantsätta avtalet. Som särskilda skäl för att gå med på detta kan anges att det handlar om en byggkostnad på över 20 mnkr.

Enligt det 25-åriga arrendeavtalet, ska inte heller bestämmelserna i jordabalken 11:4-6a om rätt för arrendator till ersättning med anledning av arrendets upphörande, tillämpas. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende (jordabalken 7, 8 och 11 kap).

Utlåtande

Detta utlåtande hänför sig till bilagda arrendeavtal som parterna efter förhandlingar kommit fram till och som undertecknats av den blivande arrendatorn, för att möjliggöra uppförandet av en ny klubbhusbyggnad.

Bakgrund

Hammarby IF Fotboll har sedan ett 15-tal år använt Årsta IP som träningsplan för sina ungdoms- och elitserieklubbar. Sedan 2001 drivs elitverksamheten i Hammarby Fotboll AB. För närvarande pågår ombyggnad av den tidigare naturgräsplanen till en konstgräs-fotbollsplan. För elitklubben innebär det att man kommer att träna

på ett motsvarande underlag som finns i Tele 2 Arena, där klubben spelar sina hemmamatcher.

Inför beslutet om att anlägga en ny konstgräs fotbollsplan 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 utjänta befintliga barrack som idag finns inom området och som föreningen själv äger. Föreningen har även för avsikt att förlägga ytterligare delar av sin verksamhet till Årsta IP.

Den befintliga baracken kommer att rivras för att ge plats åt den nya byggnaden som blir betydligt större och som ska inrymma omklädningsrum, gym, förråd och lokaler för tränare och kanslipersonal.

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.

Föreningen har också framfört ett behov av att anordna ett 30-tal parkeringsplatser inom området, vilket tillgodoses i förslaget till arrendeområde genom att detta utsträcks med en cirka 10 meter bred och cirka 70 meter lång arrendeyta utmed fotbollsplanens södra långsida, vilket framgår av bilaga A. Såväl iordningställande som skötsel och underhåll av denna yta under upplåtelseperioden, åvilar arrendatorn.

Åtgärder

Arrendatorn svarar själv för alla åtgärder som innebär rivning av befintlig barack, markförberedelser inom arrendeområdet, grundläggning och uppförande av den nya byggnaden samt anordnande av parkeringsplatser. 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.

Tidplan, villkor med mera

Arrendeavtalet föreslås gälla från den 1 januari 2014, under förutsättning att stadens anläggande av konstgräsplanen då är klart och

att bygglov för den nya byggnaden beviljats samt att fastighetsnämnden godkänner arrendeavtalet. Arrendatorn föreslås dock ha rätt att senast den 1 april 2014, 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, innebär en stegvis höjning efter 10 respektive 20 år, vilket anses rimligt med avseende på den långa arrendetiden. Från 90 000 kr de första 10 åren, därefter 150 000 kr och slutligen 200 000 kr per år de sista fem åren. Eventuell moms tillkommer.

Samråd

Samråd i detta ärende ha skett med idrottsförvaltningen och stadsledningskontoret. Årsta IP som ägs av fastighetsnämnden, hyrs enligt självkostnadsavtal ut till idrottsnämnden. I den självkostnad som idrottsförvaltningen betalar till fastighetskontoret, exkluderas arrendeområdet där arrendatorn själv ska svara för alla kostnader.

Risker

Eftersom staden enbart upplåter mark på vilken arrendator själv uppför den nya byggnaden och iordningställer marken, bedöms de risker som kan finnas för staden som små. Arrendatorn svarar själv för införskaffande av de tillstånd (exempelvis bygglov) som erfordras. Om bygglov ej skulle beviljas, medför detta en villkorsändring som innebär att arrendeavtalet förfaller. Den blivande arrendatorn svara även för erforderlig markundersökning och kartläggning av eventuell ledningsförekomst inom arrendeområdet, innan byggåtgärder vidtas.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner det upprättade och av den blivande arrendatorn redan undertecknade avtalet och förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Slut