

Handläggare
Ruben Wennerberg
Telefon: 08-508 27 609

Till
Idrottsnämnden

Inhyrning av idrottslokaler i Gjutmästaren 6, Ulvsunda

Inriktningsbeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad om 47,2 mnkr, som en följd av bedömd inriktning för projektet idrottshallar i gjutmästaren 6, Ulvsunda.
2. Nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inriktningsförslaget att hyra in de nya idrottshallarna Gjutmästaren 6, Ulvsunda, med en preliminär tillkommande hyra första året om 47,2 mnkr.
3. Idrottsnämnden uppdrar åt förvaltningen att återkomma med underlag för ett genomförandebeslut förutsatt ekonomiutskottets godkännande.

Marina Högländ
Idrottsdirektör

Sophie Dahlberg
Planeringschef

Sammanfattning

Idrottsnämnden, genom dess idrottsförvaltning, tecknade 2019 en avsiktsförklaring med stadens bolag S:t Erik Markutveckling AB för att gemensamt arbeta för att tillgodose delar stadens långsiktiga behov av lokaler för idrott inom fastigheten Gjutmästaren 6 i Bällsta hamn i Ulvsunda. Avsiktsförklaringen är inte juridiskt bindande utan är en uttalad avsikt att förhandla och teckna slutliga avtal efter beslut. S:t Erik Markutvecklings huvuduppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter och därigenom främja Stockholms

utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Bristen på byggbar mark innebär att alternativa lösningar blir allt viktigare för att kunna tillgodose behovet av effektiva lokaler vad gäller idrottsfastigheter.

Sedan avsiktsförklaringen tecknades har samarbetet fördjupats och idrottsförvaltningen har tillsammans med St. Erik markutveckling arbetat fram ett förslag till hur byggnaden kan anpassas för idrottsändamål. Förslaget möjliggör fyra stycken fullstora idrottshallar och därtill lokaler för flera andra idrotter så som exempelvis kampsport, bordtennis, dans och cricket.

Förvaltningen har mottagit ett förslag på hyresavtal med tillhörande bilagor, till exempel gränsdragningslista och projektgenomförandebilaga. Hyresavtalet är på 25 år för perioden 2025-01-01 till och med 2049-12-31 att hyra lokaler i fastigheten Gjutmästaren 6.

Bällsta hamn, där befintlig fastighet är belägen, ska i enlighet med översiktsplanen utvecklas till attraktiv blandstadsmiljö med flera nya, strategiskt centrala funktioner. Av den befintliga bebyggelsen föreslås i pågående detaljplanearbete att delar av byggnaden på Gjutmästaren 6, vilket är en del av det före detta Prippsbryggeriet, att bevaras och utvecklas som ett centrum för idrott.

Bakgrund

I översiktsplanen från 2018 konstateras att det i Ulvsunda industriområde finns mycket stora möjligheter till stadsutveckling och planering som ska möjliggöra tät blandstad pågår närmast Bällstaviken. Nya bostäder innebär att mark och lokaler behöver reserveras för bland annat idrottslokaler i Ulvsunda industriområde och Mariehäll där behovet är stort. Startpromemoria för planläggning för del av området togs i stadsbyggnadsnämnden 2017-12-14 och samråd för fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 med flera pågick mellan 29 oktober och 10 december 2019 (Dp 2018-06893). I samrådsförslaget identifierades det tidigare bryggeriet som bevarandevärdt ur ett kulturhistoriskt perspektiv och idrottsändamål föreslogs då som en lämplig användning och byggnadernas omfattande volym innebär möjligheter att inrymma flertalet olika idrottsfunktioner i dessa. Planarbetet syftar till att tillvarata områdets höga kulturhistoriska värden och utveckla

platsen utifrån dess specifika förutsättningar till en central mötesplats. Idrottsförvaltningen ser mycket positivt på stadsbyggnadsnämndens förslag att möjliggöra idrottsändamål inuti den befintliga byggnaden. Sedan samrådet har stadsbyggnadskontoret beslutat att dela upp detaljplanearbetet i etapper, där de delar där idrotten föreslås ingå skulle ingå i en första detaljplaneetapp.

Under 2019 tecknade idrottsnämnden genom dess idrottsförvaltning en avsiktsförklaring med S:t Erik Markutveckling AB för att gemensamt arbeta för att tillgodose delar stadens långsiktiga behov av lokaler för idrott inom fastigheten Gjutmästaren 6 i Ulvsunda. Avsiktsförklaringen är inte juridiskt bindande utan är en uttalad avsikt att förhandla och teckna slutliga avtal efter beslut. S:t Erik Markutvecklings huvuduppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter och därigenom främja Stockholms utveckling och stadens förmögenhetsförvaltning. Bristen på byggbar mark innebär att alternativa lösningar blir allt viktigare för att kunna tillgodose behovet av effektiva lokaler vad gäller idrottsfastigheter. S:t Erik Markutveckling AB äger idag fastigheten Gjutmästaren 6 som är en del av det före detta Prippsbryggeriet i nuvarande Ulvsunda industriområde. Med en våningsyta på 133 000 kvadratmeter var det ett av Europas modernaste bryggerier när det togs i drift på 1970-talet. Området har god tillgång till kollektivtrafik med främst tvärbanan och stombussar men även genom pendeltåg samt tunnelbana i Sundbyberg samt tunnelbana i Solna strand. Det gamla Prippsbryggeriet är den dominerande anläggningen i området och denna innehåller idag logistiklokaler, stormarknadsvaruhus samt lekland. Större delen av Gjutmästaren 6 är blåklassad av Stockholms stadsmuseum, vilket innebär att det är en fastighet med bebyggelse som är synnerligen värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Den stora tapphallen i anläggningen utfördes som en fribärande bågkonstruktion med 50 meters spännvidd. På så sätt skapades ett pelarfritt och flexibelt utrymme med stora möjligheter att förändra utrustningen efter nya krav. Sammantaget innebär det att det är lämpligt att bevara tapphallens stora volym och en anpassning av denna för idrottsändamål innebär att en byggnad av högt kulturhistoriskt värde också kan ges en i högsta grad samhällsnyttig användning.



Bild över fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 .Bild: St: Erik Markutveckling AB



I svart rektangel de delar av fastigheten Gjutmästaren 6 som föreslås omvandlas till idrottscentrum. Den blå ringen visar läget för tvärbanans hållplats Norra Ulvsunda. Infälld bild visar läget i staden..

S:t Erik Markutveckling planerar i aktuell fastighet att själva genomföra hyresgästanpassningar.

Ärendet

Förvaltningen har mottagit ett förslag från St. Erik markutveckling på hyresavtal med tillhörande bilagor, till exempel gränsdragningslista och projektgenomförandebilaga. Hyresavtalet är på 25 år för perioden 2025-01-01 till och med 2049-12-31 att hyra lokaler i fastigheten Gjutmästaren 6.

Sedan avsiktsförklaringen mellan St. Erik markutveckling och idrottsnämnden 2019 har samarbetet fördjupats avseende aktuell fastighet. Under 2021 har en detaljerad förstudie tagits fram, där förutsättningarna att inrymma idrottsfunktioner i olika delar av befintlig byggnad analyserats utifrån de förutsättningar befintlig byggnadskonstruktion medför samt utifrån idrottsförvaltningens funktionskrav för olika typer av idrottsytor. Den detaljerade förstudien ligger till grund för det hyresförslag som St. Erik markutveckling presenterat för idrottsförvaltningen.

Genom anläggningens flerfunktionella disposition skapas förutsättningar för ändamålsenliga lokaler för såväl de stora hallidrotterna som många mindre idrotter, vilkas verksamhet ofta är svårt att inrymma i traditionella idrottslokaler. I merparten av de idrottshallsprojekt som planeras i andra delar av staden försöker idrottsförvaltningen utöver den stora spelytan i hallen också inrymma kompletterande funktioner, som mindre motions- eller rörelserum som kan anpassas utifrån ett lokalt behov. I fastigheten i Ulvsunda finns, med hänsyn till befintlig byggnads rumsliga disposition, förutsättningar att tillskapa denna typ av kompletterande verksamhetslokaler, där vissa lokalytor kan utformas särskilt utifrån enskilda idrotters specifika behov medan andra kan göras mer flexibla utifrån de behov som identifieras över tid.

Syftet med anläggningen är att denna ska vara välkomnande och inbjudande för ung likväl som gammal och för bredd likväl som elit. Det huvudsakliga användningsområdet är, i enlighet med stadens idrottspolitiska program, breddverksamhet för barn och ungdomar, men genom flexibla lösningar inne i byggnaden möjliggörs också större idrottsevenemang, då en av hallarna förses med betydande publikkapacitet. Det senare innebär att anläggningen blir ett viktigt komplement till stadens övriga utbud inom detta segment.

I framtaget hyresförslag ingår fyra stycken fullstora idrottshallar i den så kallade tapphallen, varav en planeras med en publikkapacitet på cirka 2300 åskådare. Därtill planeras i övriga delar av byggnaden lokaler för exempelvis bordtennis, cricket, boule, kampsport, boxning, brottning och dans. I kommande programarbete kommer det även utredas vilka förutsättningar som finns att inrymma funktioner också för spontanidrott i anläggningen. De byggnadstekniska förutsättningarna i konstruktionen med exempelvis förekomst av pelare har tillsammans med specialidrotternas specifika krav av funktioner och mått påverkat valet av vilka idrottsfunktioner som bedöms som lämpliga att inrymma i anläggningen utöver de fullstora hallarna. Idrottsförvaltningen har identifierat ett behov av lokaler för de ovan nämnda idrotterna och ser överlag positivt på möjligheten att utövare av olika typer av idrotter kan ges tillfälle att mötas på anläggningen.

För att de verksamhetsytor som ingår i det föreslagna lokalprogrammet ska kunna göras ändamålsenliga så behövs betydande servicefunktioner i anläggningen i form av bland annat omfattande omklädningskapacitet, förrådsutrymmen, lokaler för anläggningens personal, utrymmen för lärare, föreningslokaler och städutrymmen. Det bedöms även att anläggningen, med hänsyn till sin storlek och de betydande flöden denna kommer generera, kommer ha behov av servering i en annan omfattning än en ordinarie idrottshall. Det behöver i fortsatt arbete klarläggas vilka, samt hur stora, ytor som behöver avsättas för detta och hur driftform mest lämpligt kan hanteras. I det förslag som nu tas fram möjliggörs en huvudentré i byggnadens sydöstra del samt en sekundär entré i byggnadens nordvästra del. I anslutning till den sekundära norra entrén möjliggörs i detaljplanen också en aktivitetsyta som kan inrymma funktioner för spontanidrott.



Visionsbild, entré på norra fasaden. Bild: S:t Erik Markutveckling AB, Brunnberg & Forshed arkitekter

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planeringsenheten i samråd med administrativa avdelningen. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Idrottsnämndens strategi för att möta stadens långsiktiga behov av nya idrottsanläggningar redovisas i den långsiktiga investeringsplanen. I denna fastställs att det generellt behövs idrottshallar i nya stadsutvecklingsområden. Under 2021 pågår en översyn av denna plan i vilken nyckeltalen för ett antal anläggningstyper ses över.

För att bygga i takt med befolkningsutvecklingen i Bromma finns det behov av tre nya fullstora idrottshallar fram till 2040 enligt befolkningsprognosen. I framtaget förslag för Gjutmästaren möjliggörs fyra fullstora idrottshallar, varav en av dessa anpassas särskilt för skolidrottens behov med installation av fasta redskap som exempelvis bommar, ringar och ribbstolar. Det kan emellertid noteras att även övriga idrottshallar, vilka planeras utifrån idrottsförvaltningens standard för idrottshallar och därmed primärt anpassas för föreningsidrott, kommer kunna nyttjas för skolundervisning och detsamma gäller även stora delar av de övriga idrottslokalerna som bör kunna användas för skolidrott på dagtid.

Sammantaget innebär planerat innehåll att anläggningen tillgodoser mer än vad som bedöms vara behovet för stadsdelsområdet vad

gäller idrottshallar, men anläggningen bedöms kunna bidra till att kompensera ett underskott av idrottshallar också i andra stadsdelsområden. Anläggningen ligger intill befintlig hållplats Norra Ulvsunda på tvärbanan och i och med utbyggnaden av tvärbanans Kistagren så kommer tillgängligheten till anläggningen att öka från exempelvis stadsdelsområdet Rinkeby-Kista. Behovet av att tillskapa fler anläggningar och bättre förutsättningar för idrott lokalt i Rinkeby-Kista är stort och idrotten har en viktig funktion att fylla som en del av fortsatt samhällsutveckling.

Med hänsyn till byggnadsvolymen är det möjligt att en av spelytorna också kan få en publikkapacitet på cirka 2300 åskådare med hjälp av fasta läktare och teleskopläktare. Publikkapaciteten är anpassad för att få till maximalt antal platser i en redan befintlig byggnad och samtidigt få till så stora verksamhetsytor som möjligt. Denna del av hallen kan disponeras så att den kan användas för publikevenemang när det behovet föreligger, men genom att en till delar flexibel läktare planeras så möjliggörs en större verksamhetsyta vid ordinarie drift. I det förslag som tagits fram ska också anläggningen kunna delas av på ett sätt som gör det möjligt att genomföra ett publikevenemang i en del av anläggningen samtidigt som det kan pågå löpande verksamhet i övriga delar av byggnaden.

En läktarkapacitet av den omfattningen som föreslås kan minska behovet av motsvarande kapacitet i andra hallprojekt, vilket gör att dessa i sin tur kan bli mer kostnadseffektiva. Publikanläggningar inom detta storlekssegment är efterfrågade av de större hallidrotterna, då stadens utbud i dagsläget av denna typ av anläggningar idag är begränsat till Eriksdalshallen. Då byggnaden i Gjutmästaren 6 ses som värd att bevara ur ett bebyggelsehistoriskt perspektiv, att idrottsändamål av stadsbyggnadskoret ses som en lämplig användning samt att byggnadens volym möjliggör beskriven läktarkapacitet så bedöms det sammantaget vara motiverat att inrymma en sådan anpassning i projektet.



Visionsbild, idrottshall med åskådarläktare. Bild: S:t Erik Markutveckling AB, White arkitekter

Arbetet med att se över en inhyrning i Gjutmästaren 6 har för idrottsförvaltningens del inneburit att tidigare aktuella projekt med idrottshallar i Bromma har prioriterats bort. Det har tidigare varit aktuellt att i samverkan med utbildningsförvaltningen planera för fullstora idrottshallar i samband med planerad stadsutveckling med nya skolor i Alviks strand och i Riksby. Även i planeringen för Bällsta IP har möjligheten att inrymma idrottshallar utretts, men i samband med detaljplanearbetet konstaterades att dubbelidrottshallen som planerades inte kunde inrymmas inom den planerade idrottsplatsen.

Att kunna tillskapa ytterligare idrottsytor i en redan befintlig byggnad innebär stora fördelar för Stockholms stad generellt och för idrottsnämnden specifikt. Generellt så innebär den alltmer begränsade marktillgången i staden till allt svårare markområden tas i anspråk för stadsutveckling. Detta innebär i sig att kraven på att säkerställa markens lämplighet för olika ändamål ökar och detta innebär i sig att genomförandet blir mer komplext och att kostnaderna riskerar att stiga som en konsekvens av detta. I flertalet av de stadsutvecklingsprojekt där idrottsnämnden sedan tidigare spelat in ett behov av idrottshallar finns stora osäkerheter kring när, hur, på vilket sätt och, i vissa fall, om dessa projekt kommer kunna genomföras.

Genom att anpassa fastigheten Gjutmästaren 6 för idrottsändamål kan inte bara ett lokalt behov av idrottsytor i Bromma tillgodoses utan anläggningen bedöms, bland annat med hänsyn till dess goda kollektivtrafikläge, också bidra till att kunna betjäna även intilliggande stadsdelsområdets behov samt med hänsyn till möjlig

publikkapacitet eventuellt även till delar ett regionalt behov för de stora hallidrotterna. Utöver de behov av fullstora hallar anläggningen kan tillgodose, så finns det i byggnaden möjligheter att inrymma lokaler även för idrotter vars lokalbehov staden kan ha svårt att tillgodose i mer traditionella anläggningar. Det finns ett stort behov av lokaler för mindre utrymmeskrävande idrotter som har svårt att få plats i andra fastigheter så som dans, kampsport, boxning, brottning, cricket m.fl. Med hänsyn till ovanstående bedöms det tidigare bryggeriet ha stor potential att utvecklats till ett idrottskluster och en mötesplats, där ett antal olika idrotter kan inrymmas.

Idrottsförvaltningens ambition är att göra en ny anläggning i Gjutmästaren 6 bokningsbar på samma sätt som övriga idrottshallar, det vill säga mellan kl. 8-23 måndagar till fredagar, kl. 8-21 lördagar och 8-23 söndagar.

Anläggningens placering i nära anslutning till tvärbanans hållplats Norra Ulvsunda skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande till och från anläggningen. I det pågående detaljplanarbetet säkerställs säker angöring till och från spårstationen till anläggningens entréer. Bilparkering till anläggningen kan i ett första skede hanteras genom att nyttja den befintliga markparkering som idag försörjer de verksamheter som inryms i fastigheten. När denna i ett senare skede exploateras kommer parkering sannolikt behöva lösas i parkeringsgarage under mark. Parkering för funktionsnedsatta i anslutning till entréer ska säkerställas och cykelparkering i tillräcklig omfattning ska möjliggöras i anslutning till entréer. Stadsutvecklingen i området planeras ske etappvis, där idrottsanläggningen ingår i den första deletappen, vilket innebär att fortsatt utveckling av området kommer ske efter att idrottsanläggningen färdigställts, preliminärt 2025. Det är därför viktigt att vid fortsatt exploatering av området säkerställa åtkomst och tillgänglighet till anläggningen så att eventuella störningar kan minimeras.



Visionsbild som visar angöring till anläggningens södra entré med gång och cykel.

Bild: St: Erik Markutveckling AB

Idrottsytor i andra anläggningar som kan ersättas eller evakueras till fastigheten

Flera av stadens idrottsanläggningar behöver renoveras och moderniseras de närmaste åren och vissa lokaler kan behöva omvandlas med hänsyn till exempelvis tillgänglighetskrav för att dessa ska kunna göras ändamålsenliga. När anläggningar tillfälligt behöver stängas på grund av renovering alternativt när anläggningar omvandlas eller behöver ersättas är det viktigt att det finns en flexibilitet i stadens lokalutbud för att säkerställa att evakueringsmöjligheter finns på både kortare och längre sikt.

I enlighet med ovanstående är idrottsförvaltningens uppfattning att det planerade innehåll i lokalerna i Ulvsunda medför möjligheter att detta vid behov kan användas för att evakuera viss verksamhet från andra anläggningar. Förvaltningens samlade bedömning är emellertid att behovet av de lokalytor som föreslås i Ulvsunda är stort oberoende av behov av att flytta över verksamhet från andra anläggningar i staden.

Skolbehov

Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskoleplanering, SAMS. Syftet med en samordnad planering är att säkerställa att relevanta aktörer i staden har en gemensam bild av utmaning och angreppssätt för att klara skolförsörjningen i ett växande Stockholm. På ett tidigt stadium

definieras vilka skolprojekt som ska initieras i samverkan med idrottsnämnden. Gjutmästaren 6 har potential att bli ett värdefullt samverkansprojekt mellan utbildnings- och idrottsnämnderna. Utbildningsförvaltningen och SISAB planerar på längre sikt för en ny grundskola i anläggningens närhet inom fastigheten Valsverket 10 även om denna planeras i senare detaljplaneetapper för området. Skolidrotten för denna skola kan tillgodoses inom Gjutmästaren 6. Med hänsyn till anläggningens kapacitet finns det sannolikt möjligheter även för andra omkringliggande kommunala skolor att nyttja lokalerna för skolidrott om behov finns av detta. Eventuellt behov av idrottshallar för fristående skolor är inte känt men kan troligtvis i förekommande fall också det tillgodoses i anläggningen.

Slutsats

Sammantaget förespråkar idrottsförvaltningen att staden går vidare med projektet, då ett genomförande av detta har stora förutsättningar att skapa betydande värden för idrotten i Stockholm.

Ekonomiska konsekvenser

I beräknad investering för hyresgästpassningen som uppskattad hyreskostnad baseras på ingår påslag för risk, oförutsett och indexuppräknning.

Föreslagen inhyrning består av cirka 23 000 kvm idrottslokaler.

Det har tidigare varit aktuellt att i samverkan med utbildningsförvaltningen planera för fullstora idrottshallar i samband med planerad stadsutveckling med nya skolor i Alviks strand och i Riksby. Även i planeringen för Bällsta IP har möjligheten att inrymma idrottshallar utretts, men det projektet har därefter fått ett annat innehåll.

Om detta projekt inte genomförts hade idrottsnämnden behövt bygga fyra andra idrottshallar i västerort och även behövt hitta andra motsvarande lösningar för specialidrotter som bordtennis, Cricket och Budo som nu kan inrymmas i Gjutmästaren 6. Om projekteten kostnadsmissigt legat i nivå med aktuella SISAB projekt hade enbart idrottshallarna medfört cirka 25-30 mnkr i ökad hyra per år.

Hyra år 1 för inhyrning i Gjutmästaren 6 beräknas uppgå till 47,2 mnkr. Hyran är beräknad utifrån en internränta på 0,72 procent och en avtalslängd om 25 år. Av den tillkommande hyran utgörs 26,0 mnkr av bashyra och 21,2 mnkr av tillägg för hyresgästpassningen. År 1 består hyrestillägget av avskrivning om 18,0 mnkr och internränta om 3,2 mnkr.

Den del som avser bashyra kommer att index uppräknas med KPI medan tillägget som avser hyresgästpassningen kommer att sjunka årligen allt eftersom avskrivning sker. Tillägget för hyresgästpassning är preliminärt och en avräkning och slutreglering kommer att ske omgående efter det att produktionskostnaden kunnat fastställas. Modellen för fastställande av hyrestillägget kommer att vidare arbetas inför kommande genomförande beslut. Hyrestillägget innefattar dels en årlig lika stor avbetalning på hyresvärdens faktiska slutliga kostnad för hyresgästpassningen, dels en årlig ränta på den del av samma kostnad som ännu inte avbetalats av hyresgästen.

Årligen, per 1 januari, kommer räntekostnaden för aktuellt budgetår att beräknas utifrån den för budgetåret beslutade internräntan. Vid hyresavtalets tecknande uppgår räntesatsen till 0,72 procent.

Räntesatsen är rörlig och att internräntan kan ha förändrats redan vid hyrestidens start.

Internränteförändringar under hyresperioden kommer därmed att påverka idrottsnämndens hyra över tid.

Tomträttsavgäld kommer att tillkomma och eventuell fastighetsskatt om lokalen inte skulle bli befriad från fastighetsskatt eller för det fall reglerna för fastighetsskatt ändras.

Idrottförvaltningen får preliminärt tillträde till hallen 2025-01-01. Definitivt tillträde skall meddelas senast 6 månader i förväg. Avtalet kan sägas upp senast 18 månader innan hyrestidens utgång. I annat fall förlängs det med 5 år.

Idrottsnämnden kommer att ha möjlighet att vid två tillfällen under den initiala 25-årsperioden säga upp hyresavtalet i förtid med 18 månaders notis. Det är 15 och 20 år efter definitivt tillträde och i det fall hyresgästen utnyttjar detta skall denne erlagga återstående del av investeringen vid avflyttning som en engångsersättning.

Hyreskostnaden är inte jämförbar med den hyra som betalas till fastighetsnämnden eller SISAB för olika idrottshallar, i dessa fall ligger komponentavskrivning till grund och gränsdragningslistor/ansvar ser olika ut både i projektfasen och framför allt i förvaltningsfasen. Därutöver kan riskpåslag hanteras olika.

Vid en eventuell försäljning av fastigheten till extern part kommer hyresavtalet ingå. Mottaget hyresförslag baseras på stadens internränta. Ett hyresavtal som följer med till en extern hyresvärd kommer sannolikt inte att baseras på stadens låga internränta. Det finns flera alternativa lösningar, beroende på vilken säkerhet kring hyresnivå som önskas.

- Fast ränta redan från början av kontraktstiden
- Rörlig ränta först och fast ränta vid försäljning
- Staden/idrottsnämnden reglerar hela skulden vid en försäljning.

Om en hyra skulle baseras på en högre fast ränta redan från början skulle hyresnivån påverkas, exempelvis skulle en ränta om två procent innebära att hyran ökade med 5,8 mnkr år 1 till 53 mnkr.

Effekten av en högre ränta skulle minska varje år i takt med att restvärdet för investeringen minskar, det vill säga vi en eventuell försäljning långt fram i avtalstiden skulle effekten av en högre ränta bli mindre.

Hur räntan ska regleras i kommande avtal kommer att utredas vidare inför genomförande beslutet.

I nuvarande investeringskalkyl ingår olika riskpåslag som påverkar uppskattad investering i hög grad. Om dessa inte faller ut och investeringen blir mindre kommer vid sidan av en sänkt hyra även effekten av en högre ränta bli mindre.

Utöver hyra tillkommer övriga intäkter och kostnader för drift samt nämndens egen investering i verksamhetsanknutna maskiner/inventarier, lås, IT med mera. I nedanstående tabell visas preliminärt uppskattade intäkter och kostnader. Vissa tillkommande kostnader/utgifter har i nuläget schabloniserats och gränsdragning samt innehåll kan förändras innan kommande genomförande beslut. Beräkningarna kommer att preciseras ytterligare i samband med genomförande beslut.

	Mnkr
Intäkter	4,5
Planhyror med mera	4,5
Kostnader	12,4
Personal	4,6
El/vatten/värme	2,8
Kapitalkostnader	1,0
Övrigt	4,0
Netto	7,9

Hur stora intäkter det kommer att bli är svårt att avgöra och beror till stor del hur mycket uthyrning till skolor som kommer att ske samt på vilket effekt på intäkterna läktaren som möjliggör större evenemang kommer att ha. Eventuellt kan de dröja innan det blir full beläggning av skolor eftersom utbildningsnämnden planerar för nya skolor i området först några år senare.

Personalkostnaden är beräknad på cirka 12 årsarbetare. Värme kommer att debiteras från en schablon per kvm medan el och vatten kommer debiteras utifrån faktisk förbrukning. Övriga kostnader

kommer vara större år 1 och beräknas från och med år 2 minska med cirka 1 mnkr.

Utgifter för verksamhetsanknutna inventarier med mera uppskattas till cirka 10 mnkr.

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*.

Miljökonsekvenser

Förändrad användning av en bevarandevärd byggnad innebär god hushållning av mark, vilket är positivt ur ett miljöperspektiv. I den framtagna investeringskalkylen ingår miljö- och klimatåtgärder som en del av anpassningen av byggnaden. Enligt de etappmål som staden har i sin klimathandlingsplan har parterna för avsikt att arbeta fram en grön bilaga till hyresavtalet.

Tillgänglighet

Genom anläggningen kollektivtrafiknära läge möjliggörs god tillgänglighet för resor till och från anläggningen med hållbara transportslag. I det pågående detaljplanarbetet är det viktigt att säkerställa säker angöring med gång och cykel till anläggningens entréer.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för såväl stora som små. I samband med stadens inhyrning av verksamhetslokaler ska hänsyn tas till barnets perspektiv. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna. Både barn- och ungdomsföreningar samt skolor kommer att bedriva verksamhet i anläggningen.

Förslaget om anpassning av fastigheten för idrottsändamål ligger i linje med de åsikter som framkom under den dialog med barn och unga som genomförts som en del av planarbetet. Barn och unga i närliggande Mariehäll saknar parker och grönområden men också idrottsytor och aktivitetsparker.

Jämställdhetsanalys

De inhyrda idrottsytorna kommer att tillgodose både flickor och pojkar liksom kvinnor och män i deras idrottsutövande. Fördelningen mellan pojkar och flickor i nyttjandet av idrottshallar är generellt 53 procent pojkar och 47 procent flickor. I framtaget lokalprogram ingår även möjliga ytor för bland annat dans, något som i hög grad är efterfrågat av flickor.

Idrottsförvaltningen deltar i forskningsprojektet Ung livsstil som studerar hur idrottsrörelsen lyckats nå målen om jämställdhet. Många av inomhusidrotterna är jämställda idrotter med ungefär lika många utövare bland pojkar och flickor. Idrottsförvaltningens fördelning av tider ska vara jämställd, i den meningen att ingen får missgynnas på grund av kön.

Preliminär tidplan

Förstudie	Q2 2021-Q4 2021
Inriktningsbeslut om inhyrning idrottsnämnden	Q4 2021
Inriktningsbeslut om inhyrning KSEKU	Q2 2022
Programarbete	Q4 2021-Q1 2022
Genomförandebeslut om inhyrning idrottsnämnden	Q2 2022
Genomförandebeslut om inhyrning KSEKU	Q2 2022
Projektering och upphandling	Q2 2022-Q4 2022
Produktion	Q1 2023-Q4 2024
Inflyttning	Q1 2025