

Handläggare
Lisa Lundgren
Telefon: 08-508 27 656

Till
Idrottsnämnden

Hyresavtal och upphandling avseende ny idrottshall inom Slakthusområdet

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner för egen del hyresavtal för ny idrottshall i Slakthusområdet, bilaga 1.
2. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner hyresavtal för ny idrottshall i Slakthusområdet, bilaga 1.
3. Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige ger idrottsnämnden i uppdrag att genomföra upphandling för uppförandet av idrottshall som ska hyras enligt bilaga 1.
4. Idrottsnämnden beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, att uppdra åt förvaltningschefen att besluta om upphandlingsdokument, tilldelning av kontrakt, avbrytande av upphandling samt tecknande av upphandlingskontrakt.
5. Idrottsnämnden föreslår att kommunstyrelsen godkänner avsteg från närhetsprincipen för ny idrottshall i Slakthusområdet.
6. Omedelbar justering

Marina Högländ
Idrottsdirektör

Carina Braun
Avdelningschef

Sammanfattning

Under 2021 beslutade idrottsnämnden att ingå ett samverkansavtal med Svenska Studenthus Holding 1 AB, 556923-4114, som är ett dotterbolag till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, 556943-7600, för att samverka kring utvecklingen av ny idrottshall i Slakthusområdet. K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB har sedermera registrerat ett nytt dotterbolag, K2A Sam Förvärv I AB (u.n.ä.t. K2A Slakthushallen AB), org. nr. 559377-3301 (nedan kallat "Bolaget"), för projektet.

Sedan samverkansavtalet tecknades har idrottsförvaltningen förhandlat med Bolaget och arbetat fram förslag på hyresavtal och projektgenomförandeavtal för den nya idrottshallen.

Hyresavtalet för de nya hallarna föreslås löpa på 20 år med preliminärt tillträde kvartal 3 år 2025.

Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU). De upphandlade avtalen kommer därefter att överföras på Bolaget som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallen.

Avsikten är att marken för den nya idrottshallen ska upplåtas till Bolaget med tomträtt. Beslut om överenskommelse om exploatering och att upplåta fastigheten med tomträtt tas av exploateringsnämnden, preliminärt juni 2022.

Tidigare beslut

Beslut om godkännande av avsiktsförklaring fattades i idrottsnämnden 2021-09-28 (IDN 2.3.4/2021/2317) och exploateringsnämnden 2021-09-30 (E2021-03792).

Bakgrund.

Av kommunfullmäktiges budget framgår att de samlade lokalresurserna med både ägda och hyrda lokaler och anpassning av dessa är en förutsättning för stadens verksamheters måluppfyllelse och effektivitet. Valet mellan att äga eller hyra ska ske utifrån ett helhetsperspektiv som beaktar både kommunkoncernens organisatoriska och finansiella förutsättningar samt förmåga att tillhandahålla effektiva lokaler för verksamheten.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning till Bolaget, i augusti 2017 för uppförande av forskar- och studentbostäder, samt

förskola inom Slakthusområdets första etapp. I kvarteret som planeras för studentbostäder och förskola ingår även den aktuella idrottshallen. Behovet av idrottshallar i området är stort, både för föreningslivet på kvällar och helger samt för idrottsundervisning under dagtid.

Idrottshallen planeras att nyttjas dagtid av en framtida gymnasieskola i Slakthusområdet. Idrottshallen ska upplåtas genom timbokning till de skolor som planeras enligt samplanering. Avsteg från ordinarie närhetsprincip som annars gäller vid upplåtelse av idrottshallar under skoltid kan göras genom att idrottsnämnden initierar ett sådant beslut hos kommunstyrelsen.

Idrottshallen ska anläggas delvis nedgrävd så att hallens tak kan nyttjas som förskolegård, av den förskola som byggs av Bolaget. Att en byggaktör ansvarar för genomförandet av hela kvarteret ger samordningsvinster, både under genomförande- och driftsskede.



Flygperspektiv över kvarteret med studentbostäder, förskola och idrottshall. Idrottshallens tak ska användas som förskolegård. Bild: Reflex Arkitekter

Under 2021 tecknade idrottsnämnden och exploateringsnämnden ett samverkansavtal med Bolaget för att samverka kring utvecklingen av ny idrottshall i Slakthusområdet.

Detaljplanen för Slakthusområdet etapp ett vann laga kraft den 11 maj 2021. Det aktuella kvarteret planeras kunna tillträdas och byggstartas fjärde kvartalet år 2023.

Ärendet

Utifrån samverkansavtalets intentioner har idrottsförvaltningen tillsammans med Bolaget förhandlat fram hyresavtal med tillhörande projektgenomförandebilaga, för inhyrning i den nya idrottshallen.

Utgångspunkten i förhandlingarna har varit att idrottshallen ska utformas i enlighet med stadens idrottsstandard. Bolaget har utifrån detta tagit fram ett rumsfunktionsprogram som övergripande beskriver bland annat anläggningens konstruktion, utrymmen och inrymmande funktioner. Idrottsförvaltningens input och standard för idrottshallar ligger till grund för framtagna handlingar för slakthusområdets nya idrottshall. Idrottshallen är vid tiden för hyresavtalets tecknande inte färdigprojekterad och handlingarna kommer därför att utvecklas under parternas fortsatta projektering. Avsikten är att upphandla de tjänster som krävs för att genomföra den fortsatta projekteringen efter hyresavtalets tecknande. Bolaget avser att projektera idrottshallen enligt kraven för Miljöbyggnad silver

Staden kommer under projekteringsfasen ha rätt att framställa ytterligare krav på hallarnas skick, utformning, utförande och funktion (förutsatt att omfattningen av projektet inte ökar) utan att det medför någon tilläggskostnad eller förändring av hyresnivån. Om staden skulle önska göra förändringar genom ändrings-, tilläggs- eller avgående arbeten ("ÄTA") i ett senare skede kan det dock bli förenat med en extra kostnad.

Syftet är att idrottshallen ska innefatta en fullstor hall med läktare och förråd samt en danssal med förråd. Anläggningen innefattar även personalutrymmen, bokningsbara ytor ink pentry för föreningslivet samt omklädningsrum för aktiva och domare, inklusive flexomklädningsrum. Idrottshallen och dess tillhörande ytor ska ha god tillgänglighet. Idrottshallen har två entréer, intill den västra ordnas cykelparkering med väderskydd och möjlighet till ramlås.

Nyttjare av idrottshall och danssal kommer att bli föreningar, skolor och allmänhet. Tiderna kommer under samtliga säsonger att fördelas av idrottsförvaltningen i enlighet med förvaltningens fördelningsprinciper och taxor.

Hyresavtalets projektgenomförandebilaga reglerar parternas roller under projekterings- och utförandefasen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar ska hanteras under projektets genomförande fram till det att idrottshallen har färdigställts och tillträtts av idrottsförvaltningen.

Eftersom staden är en upphandlande myndighet ska entreprenaden och upphandlingspliktiga kringtjänster upphandlas enligt LOU. De upphandlade avtalen kommer därefter att överföras på Bolaget som därmed träder in som beställare, byggherre och ägare till idrottshallen.

Avsikten är att marken för den nya idrottshallen ska upplåtas till Bolaget med tomträtt. Beslut om överenskommelse om exploatering och att upplåta marken med tomträtt tas av exploateringsnämnden, preliminärt juni 2022.

Hyesavtalet är på 20 år och om det inte sägs upp i tid förlängs det med tre år. Lokalens totala yta uppgår till ca 2 132 kvm LOA. Datum för tillträde till Idrottshallen är preliminärt fastställt till den dag som infaller 18 månader efter entreprenadkontrakt avseende entreprenaden för uppförandet av den nya idrottshallen ingåtts. Definitivt tillträde ska meddelas senast sex månader före den preliminära tillträdesdagen.

Parterna har förhandlat om en fast bashyra för lokalen. Verksamhetsanpassningar så som fast idrottsutrustning och passagesystem kommer att finansieras genom tilläggshyra under avtalsperioden alternativt genom direkt finansiering inom idrottsnämndens investeringsbudget. Utöver hyran kommer även tillkomma kostnad för el, värme m.m.

Hyesavtalet kommer för sin giltighet vara villkorat att

- i. kommunfullmäktige senast 2022-12-31 godkänner hyresavtalet och ger idrottsnämnden uppdrag att genomföra upphandlingen av entreprenaden för uppförande av lokalen genom beslut som senare vinner laga kraft;
- ii. överenskommelse om exploatering med upplåtelse av fastigheten med tomträtt till hyresvärden godkänns senast 2022-12-31 genom beslut som senare vinner laga kraft.
- iii. samtliga förutsättningar enligt överenskommelsen om exploatering för när tomträttsavtalet får träffas, är uppfyllda senast 2026-12-31.

Om villkoren enligt ovan inte uppfylls är hyresavtalet till alla delar förfallet och ingen av parterna har rätt till ersättning från den andra parten.

Om K2A

K2A Sam Förvärv I AB (u.n.ä.t. K2A Slakthushallen AB), org. nr. 559377-3301, är ett dotterbolag till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, org.nr. 556943-7600, nedan K2A. K2A grundades 2013 och är noterat på Stockholmsbörsen. K2A förvaltar närmare 10 000 bostäder varav cirka 4000 är studentbostäder, ca 5700 hyreslägenheter och resterande bostäder i samhällsfastigheter.

K2A:s totala fastighetsvärde uppgår till cirka 9,5 miljarder och är huvudsakligen koncentrerat till universitetsstäder och större högskoleorter.

Projektet finansieras genom bankfinansiering och eget kapital.

Stadens hyresvärd är dotterbolaget K2A Sam Förvärv I AB (u.n.ä.t. K2A Slakthushallen AB).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen i samråd med planeringsenheten och avdelningen för idrottsverksamhet inomhus. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Slakthushallen ligger inom det större stadsutvecklingsprojektet som kallas Slakthusområdet. Projektet innebär utveckling nya kvarter med blandade funktioner, såsom bostäder, service, skola och idrott. Slakthushallen fyller en viktig funktion för föreningsidrotten, idrottsundervisning och allmänhet i området genom att erbjuda en fullstor idrottshall samt danssal. Slakthushallen ingår i första utbyggnadsetappen och kommer att ligga i samma byggnad som bland annat studentbostäder och förskola.

Idrottsnämnden tog beslut om samverkansavtal för idrottshall i slakthusområdet den 28 september 2021. I och med beslutet har förvaltningen tillsammans med Svenska studenthus Holding 1 AB tagit fram handlingar för ett kommande uppförande av en ny idrottshallsanläggning med fullstor idrottshall och danssal med erforderliga funktioner såsom personalutrymme, förråd, omklädningsrum och driftsfunktioner. Anläggningen möjliggör föreningsverksamhet samt idrottsundervisning i idrottshall såväl som i danssal. Programhandlingarna från detaljplanen tillsammans med idrottsförvaltningens input och standard för idrottshallar ligger till grund för framtagna handlingar för slakthusområdets nya idrottshall.

Enligt idrottsförvaltningens nyckeltal är behovet av nya idrottshallar i staden fortsatt stort. I dagsläget finns ett underskott, vilket utgör skäl till utveckling av Slakthusområdets idrottshall, för att tillgodose det långsiktiga behovet.

Ekonomiska konsekvenser

Redogörs för i bilaga 2.

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*.

Idrottshallen och danssalen uppförs av extern aktör och idrottsförvaltningen blir hyresgäst till bolaget, detta bidrar till att säkerställa tillgång till idrottsytor som kan nyttjas av föreningar, skolor och allmänhet. Den tillkommande anläggningen i Slakthusområdet ämnar även tillgodose det långsiktiga behovet för breddidrott.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring och Stockholmarnas behov av idrott och motion tillgodoses i den växande staden*, genom att ge möjligheten för alla barn och unga att utöva idrott utifrån egna förutsättningar i en ny idrottshall och danssal i staden.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i*, genom att utveckla en idrottshall i stadsutvecklings Slakthusområdet.

Projektets bidrar även till att uppfylla idrottsnämndens mål *Stockholmare med funktionsnedsättning har förutsättningar att delta i och tillgodogöra sig fritids-verksamheter*, genom att tillskapa en tillgänglig idrottshall med utrustning som syftar till att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet att nyttja verksamhetsytorna.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* genom att bygga klimatsmart, med mer energieffektiva

installationer och därmed minska energianvändningen. Bolaget avser att projektera idrottshallen enligt Miljöbyggnad Silver.

Projektet bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*. Ett växande Stockholm innebär att trycket på befintliga idrottsanläggningar ökar ytterligare. Många befintliga idrottsanläggningar i staden är i stort behov av upprustning och med hänsyn till att stadens möjligheter att på egen hand finansiera omfattande reinvesteringar och nyinvesteringar är begränsade så kommer samverkan med externa aktörer att behöva ske i större omfattning än tidigare. Genom aktivt och utökat samarbete med externa aktörer på marknaden, som vill investera i bostäder och samhällsfastigheter, kan stadens finansieringsbehov minska samtidigt som genomförandeförmågan ökar. Vid dessa samarbeten kan viktig kunskap hos andra aktörer om styrning och uppföljning av projektframtagande, genomförande och förvaltning tillgodogöras staden och stärka den egna förmågan.

Ett övergripande mål i arbetet att involvera fler privata aktörer i byggandet av samhällsfastigheter såsom idrottsanläggningar är att öka möjligheten att tillgodose den volym som kommer behövas i den snabbt växande staden. Att hålla tillbaka stadens investerings- och reinvesteringsvolym i det fall kapitalkostnader och räntor ökar eller för att resurser saknas i den egna organisationen är ytterligare ett motiv till att samarbeta mer med privata aktörer.

Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål *Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv* samt nämndmål *Idrottsnämnden bidrar till att skapa ett gynnsamt näringslivsklimat för aktörer inom idrottssektorn* där privata/externa investeringar avlastar de offentliga investeringsmedlen och bidrar till att fler ändamålsenliga anläggningar kan tillkomma, vilket innebär förbättrade förutsättningar för att kunna tillgodose behovet av idrottsytor i den växande staden.

Miljökonsekvenser

Anläggningen uppförs av privat bolag som avser att projektera den enligt kraven för Miljöbyggnad silver. Anläggningen kommer att uppföras med energieffektiva installationer för en låg energianvändning.

Tillgänglighet

Ytor inom projektet som är tillgängliga för besökare ska följa Stockholms stads handbok för tillgänglighet.

Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses för besökare och brukare. Genom att tillskapa en anläggning med flexibla och tillgängliga omklädningsrum och verksamhetsytor, motverkas diskriminering och en friare användning av olika grupper i samhället möjliggörs.

Konsekvenser för barn

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barns lika värde och icke-diskriminering. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention. Barnperspektivet ska omhändertas på anläggningar så att barn känner sig välkomna och kan orientera sig och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barns rätt till lika behandling och skydd mot diskriminering beaktas i projektet genom att tillskapa en tillgänglig och flexibel hall för flera inomhussporter och verksamhetsformer.

Jämställdhetsanalys

Könsfördelningen i idrottsutövandet är idag ojämnt där pojkar är aktiva i högre utsträckning än flickor. Den planerade idrottshallen ska tillgodose flera inomhussporter för att skapa möjligheter för både flickors och pojkars idrottsutövande. Därtill skapas en danssal som är särskilt efterfrågat av flickor. Genom att tillskapa en anläggning med flexibla omklädningsrum, möjliggörs att mixade barngrupper enklare kan nyttja hallen samtidigt.

Preliminär tidplan

Beslut kommunfullmäktige	Q2/Q3 2022
Projektering	2022-2023
Upphandling totalentreprenad	Q2 2023
Genomförande av entreprenad	2024-2025
Preliminär inflyttning	Q3 2025

Slut

Bilagor

- 1 Hyresavtal inkl. bilagor (sekretess)
 - 2 Ekonomisk redovisning (sekretess)
-