

**Handläggare**  
Sofie Larbom  
Telefon: 08-508 27 605

**Till**  
Idrottsnämnden

## Inhyrning av idrottslokaler i Gjutmästaren 6, Ulvsunda

Genomförandebeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner föreslagen förhyrning av de nya idrottshallarna Gjutmästaren 6, Ulvsunda.
2. Idrottsnämnden godkänner den bedömda hyreskostnaden om 54,8 mnkr beräknat på KPI med oktober 2022 som basår.
3. Nämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av att hyra in de nya idrottshallarna Gjutmästaren 6, Ulvsunda, med en preliminär tillkommande hyra första året om 54,8 mnkr.

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 av 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 idrottsnämnden tagit ett inriktningsbeslut 2021-11-23 avseende inhyrning av idrottshallar i Gjutmästaren 6. Idrottsförvaltningen har tillsammans med S:t 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 2025-07-01 till och med 2050-06-30 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, bevaras och utvecklas som ett centrum för idrott.

Förändrad användning av en bevarandevärd byggnad innebär god hushållning av mark, vilket är positivt ur ett miljöperspektiv. Planlösningen har anpassats till befintliga konstruktioner och funktioner som redan finns i byggnaden, till exempel genom att nyttja befintliga hisschakt och trapphus. Projektet har även ambitionen att återbruka det tegel som finns i byggnaden i så stor utsträckning som möjligt. Parterna för även för avsikt att arbeta fram en grön bilaga till hyresavtalet för att befästa ambitionsnivå och samarbete för att reducera fastighetens och verksamhetens miljöpåverkan.

Beräknad hyra år 1 uppgår till 54,2 mnkr. Uppskattad driftbudget utöver hyra uppgår till 13,9 mnkr netto och beräknad investeringsutgift för verksamhetsanknutna inventarier med mera som kommer att belasta idrottsnämndens investeringsbudget 2025 uppgår till 26,7 mnkr.

## 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. Sedan samrådet har stadsbyggnadskontoret beslutat att dela upp detaljplanearbetet i etapper, där de delar där idrotten föreslås ingår i en första detaljplaneetapp. Granskning pågick under perioden 2 februari till 1 mars 2022 och ett antagande av detaljplanen i Kommunfullmäktige planeras till kvartal 2 2023.

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 och 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 spannvidd. 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.

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



*Bild över fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 .Bild: S:t Erik Markutveckling AB*



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

## Ärendet

Förvaltningen har tillsammans med S:t Erik markutveckling arbetat fram ett hyresavtal med tillhörande bilagor, till exempel gränsdragningslista och projektgenomförandebilaga. Hyresavtalet är på 25 år med preliminär tillträdesdag 2025-07-01 för att hyra lokaler i fastigheten Gjutmästaren 6. Definitivt tillträde ska meddelas av S:t Erik markutveckling senast 6 månader i förväg.

Sedan avsiktsförklaringen mellan S:t Erik markutveckling och idrottsnämnden 2019 har samarbetet fördjupats avseende aktuell fastighet. Under 2021 togs en detaljerad förstudie fram, där förutsättningarna att inrymma idrottsfunktioner i olika delar av befintlig byggnad analyserades utifrån de förutsättningar befintlig byggnadskonstruktion medför samt utifrån idrottsförvaltningens funktionskrav för olika typer av idrottsytor. Med förstudien om underlag har en programhandling tagits fram av S:t Erik markutveckling i nära samarbete med förvaltningen. Den detaljerade programhandlingen ligger till grund för det hyresförslag som S:t Erik markutveckling presenterat för idrottsförvaltningen. Beslut om inhyrningen av idrottshallar i Gjutmästaren 6 togs av idrottsnämnden 2021-11-23.

Genom anläggningens flerfunktionella disposition skapas förutsättningar för ändamålsenliga lokaler för såväl de stora hallidrotterna som många mindre idrotter, vilkas verksamhet ofta är svår 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 för ca 2400 åskådare. Läktarens utformning anpassas till att möjliggöra spelmått 43x31m vilket möjliggör två fullstora basketplaner. Därtill planeras i övriga delar av byggnaden lokaler för exempelvis bordtennis, slagtunnel för diverse bollsporter så som cricket, boule, budo, boxning, brottning och dans samt funktioner för spontanidrott. 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.

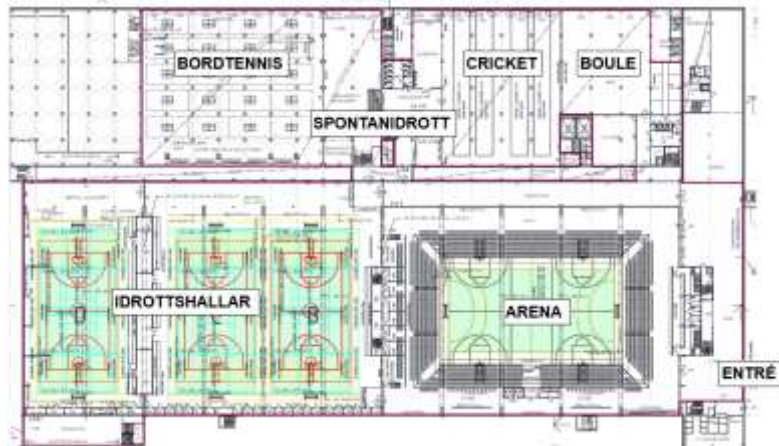
För att de verksamhetsytor som ingår i det föreslagna lokalprogrammet ska kunna göras ändamålsenliga behövs betydande servicefunktioner i anläggningen i form av bland annat omfattande omklädningskapacitet, förrådsutrymmen, lokaler för anläggningens personal, föreningar och läxläsning samt städutrymmen. 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. Serveringen planeras att hanteras av en extern

aktör och lokalerna för serveringen är inte en del i hyresobjektet. 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 kommande detaljplaneetapper också en aktivitetsyta som kan inrymma funktioner för spontanidrott.

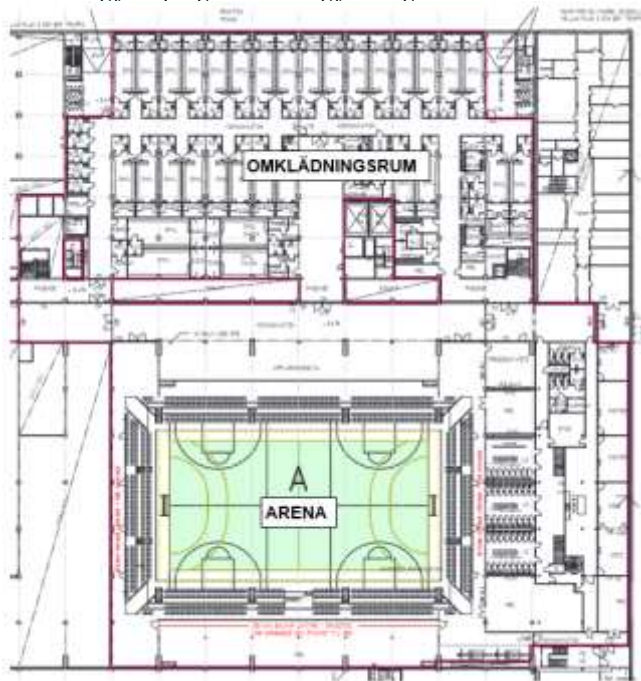


*Visionsbild, entré på norra fasaden. Bild: S:t Erik Markutveckling AB, Brunnberg & Forshed arkitekter*

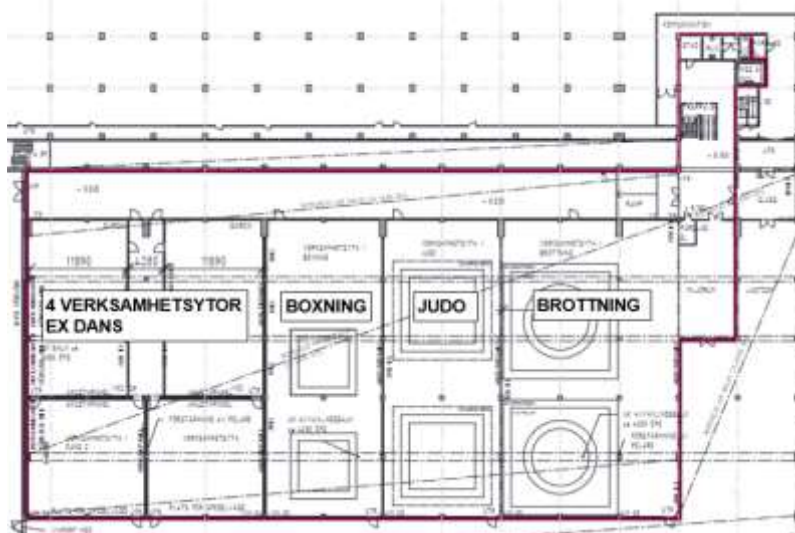




Planritning från programhandling framtagen av White, Plan 4



Planritning från programhandling framtagen av White, Plan 3



Planritning från programhandling framtagen av White, Plan 2

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.



## Hyresavtalet

Det förslag på hyresavtal som arbetats fram av S:t Erik markutveckling tillsammans med idrottsförvaltningen, har en avtalstid på 25 år med preliminär tillträdesdag 2025-07-01. Definitiv tillträdesdag ska meddelas av S:t Erik markutveckling senast 6 månader i förväg. Den förhyrda ytan uppgår preliminärt till ca 23 500 kvm. För det fall den slutliga faktiska arean för lokalen avviker från den preliminära ska parterna inför tillträdet reglera den ändrade arean och hyran i ett tilläggsavtal till hyresavtalet.

Hyran består av en bashyra för lokalen i ”befintligt skick”. Utöver bashyran kommer idrottsnämnden betala ett hyrestillägg för hyresgästanpassningen samt tillägg till hyra för värme, kyla, vatten och moms m.m. Utgångspunkten är att idrottsnämnden ska teckna egna abonnemang avseende elförsörjning och vatten och avlopp för lokalen. Om det visar sig inte vara möjligt att teckna egna abonnemang, ska idrottsnämnden istället betala för förbrukningen genom hyrestillägg till hyresvärden.

Om uppsägning av hyresavtalet inte sker minst 18 månader före hyrestidens utgång, förlängs hyresavtalet med 5 år i taget. Idrottsnämnden har möjlighet att säga upp hyresavtalet i förtid under den initiala 25-årsperioden med 18 månaders uppsägningstid. Uppsägning kan ske 15 eller 20 år efter tillträde. I det fall idrottsnämnden säger upp hyresavtalet ska idrottsnämnden erlagga återstående del av investeringen som en engångsersättning vid avflyttning.

Ansvarat mellan parterna avseende investering, underhåll och drift regleras i hyresavtalets gränsdragningslista. Hyresvärden ansvarar för fastighetens skal (tak, fasader m.m.) samt fastighetsgemensamma basinstallationer. Idrottsnämnden ansvarar för underhåll och drift av delarna tillhörande lokalen samt egna investeringar, t.ex. inredning och sportutrustning. För idrottsnämndens del innebär gränsdragningen ett större underhållsansvar än vad idrottsnämnden normalt sett har. Gränsdragningen innebär t.ex. ett större underhållsansvar gällande utbyte av sportgolv och ytskikt i omklädningsrum och duschutrymmen.

I hyresavtalets projektgenomförandebilaga regleras parternas roller samt rättigheter och skyldigheter fram till tillträdesdagen samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i projektet ska hanteras.

Om det under hyrestiden skulle bli aktuellt för hyresvärden att sälja fastigheten ska parterna inför en sådan försäljning uppta förhandling gällande eventuellt behov av förändring av de kommersiella villkoren i hyresavtalet.

Hyresavtalet är för sin giltighet villkorat av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskotts samt kommunfullmäktiges godkännande, att befintliga hyresgäster inom den byggnad i vilken lokalen är belägen avflyttar, att den nya detaljplanen som möjliggör idrottsändamål antas och vinner laga kraft samt att bygglov startbesked lämnas.

### **Ärendets beredning**

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

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Idrottsnämndens strategi för att möta stadens långsiktiga behov av nya idrottsanläggningar redovisas i *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026*. I denna fastställs att det generellt behövs idrottshallar i nya stadsutvecklingsområden. Strategin anger nyckeltal för ett antal anläggningstyper, däribland idrottshallar.

För att bygga i takt med befolkningsutvecklingen i Bromma finns det behov av tre nya fullstora idrottshallar fram till 2030 enligt befolkningsprognosen, och ytterligare en fullstor idrottshall till år 2040. 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. 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 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.

Västerort (Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta, Hässelby-Vällingby, Bromma) har ett sammantaget behov av 8,5 tillkommande idrottshallar fram till år 2030, och ytterligare tre idrottshallar till 2040. Idrottsförvaltningen har behov av idrottshallar inom denna geografi och med tanke på svårigheten att hitta lämplig och tillgänglig mark i Västerort är detta projekt särskilt prioriterat.

Med hänsyn till byggnadsvolymen planeras en av idrottshallarna för en publikkapacitet på ca 2400 åskådare. Publikkapaciteten är anpassad för att få till maximalt antal platser i en redan befintlig byggnad och samtidigt få till så stora verksamhetsytor som möjligt. I det förslag som tagits fram kan också anläggningen 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. En publikanläggning av denna dignitet bidrar till samtliga hallidrotters möjligheter att genomföra nationella och internationella arrangemang samt att anläggningen även kan få en regional betydelse för idrottsrörelsen. 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. När skolprojekten kommer vara möjliga att genomföra är osäkert. Behovet av idrottshallar är stort och i projektet med Gjutmästaren 6 kan behovet tillgodoses redan till 2025.

I planeringen för Bällsta IP har möjligheten att inrymma idrottshallar utretts, men i samband med detaljplanarbetet konstaterades att dubbelidrottshallen som planerades inte kunde inrymmas inom den planerade idrottsplatsen, detta behov omhändertas i projektet med idrottshallar i Gjutmästaren 6.

Att kunna tillskapa ytterligare idrottsytor i en redan befintlig byggnad innebär stora fördelar för Stockholms stad generellt och för idrottsnämnden specifikt. Generellt innebär den alltmer begränsade marktillgången i staden till allt svårare markområden tas i anspråk för stadsutveckling. Detta innebär att kraven på att säkerställa markens lämplighet för olika ändamål ökar, vilket innebär 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, budo, boxning, brottning, cricket m.fl. Med hänsyn till ovanstående bedöms det tidigare bryggeriet ha stor potential att utvecklats till ett idrottscentrum och en mötesplats, där ett antal olika idrotter kan inrymmas.

Idrottsförvaltningens ambition är att göra de nya lokalerna i Gjutmästaren 6 bokningsbara mellan kl. 8-23, samtliga dagar i veckan.

Anläggningens placering i nära anslutning till tvärbanans hållplats Norra Ulvsunda skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande till och från anläggningen. Detaljplanen har säkerställt 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 rörelsesnedsatta 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: S:t 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 kort och lång sikt.

Liljeholmshallarna hyrs idag av en privat fastighetsägare och idrottsnämndens hyreskontrakt för lokalerna sträcker sig till 2024-03-31. En dialog pågår med fastighetsägaren om att förlänga hyreskontraktet till 2026.

Lokalerna i Liljeholmshallarna innefattar:

- Brottning 2 golv
- Bordtennis 16 bord
- Idrottshallar, 3 stycken á 18x36 m
- Motionsrum, 3 st. för bl.a. dans, innebandy, bordtennis och japanskt bågskytte
- Boulebanor, 4 st.

Delar av verksamheten i Liljeholmshallarna skulle alltså kunna förläggas till Gjutmästaren 6 i Ulvsunda när kontraktstiden går ut.

Tvärbanan går från Liljeholmen till hållplats Norra Ulvsunda som ligger alldeles intill fastigheten Gjutmästaren 6, vilket innebär en restid på cirka 15 min. Med detta som utgångspunkt ses det som möjligt att delar av verksamheten i Liljeholmshallarna skulle kunna förläggas till fastigheten i Ulvsunda efter att avtalet med Liljeholmshallarna går ut.

Det planerade innehållet i lokalerna i Gjutmästaren 6 kan även vid behov användas för att evakuera viss verksamhet från andra anläggningar, bland annat under renoveringen av Vällingby sim- och idrottshall.

Förvaltningens samlade bedömning är emellertid att behovet av de lokalytor som föreslås i Gjutmästaren 6 är stort oavsett 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. Gjutmästaren 6 har potential att bli ett värdefullt samverkansprojekt mellan utbildnings- och idrottsnämnderna. Med hänsyn till anläggningens kapacitet finns det möjlighet för omkringliggande kommunala skolor att nyttja lokalerna för skolidrott om behov finns. Eventuellt behov av idrottshallar för fristående skolor är inte känt men kan i förekommande fall tillgodoses i anläggningen.

#### Tillgänglighet

Genom att tillskapa ett idrottscentrum med flexibla och tillgängliga omklädningsrum och verksamhetsytor, motverkas diskriminering och det möjliggörs en friare användning av lokaler för olika grupper i samhället.

#### 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.

### Måluppfyllelse

Syftet med inhyrningen är att säkerställa tillgång till idrottsytor som kan nyttjas av föreningar, skolor och allmänhet för att på så vis bidra till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* samt kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv*.

Projektet bidrar även till stadsbyggnads målet *En sammanhållen stad* från översiktsplanen i och med att starka målpunkter som till exempel ett idrottscentrum kan bidra till att människor söker sig till nya platser och får tillträde till nya delar av staden. Dessa möten skapar inte bara en levande och intressant stad utan har även betydelse för samhörighet och förståelse och motverkar utanförskap i samhället.

### 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 för att befästa parternas ambitionsnivå och samarbete för att reducera fastighetens och verksamhetens miljöpåverkan.

Planlösningen har anpassats till befintliga konstruktioner och funktioner som redan finns i byggnaden, till exempel genom att

nyttja befintliga hisschakt och trapphus. Projektet har även ambitionen att återbruka det tegel som finns i byggnaden i så stor utsträckning som möjligt.

Genom anläggningens kollektivtrafiknära läge möjliggörs god tillgänglighet för resor till och från anläggningen med hållbara transportslag.

### Ekonomiska konsekvenser

I beräknad investering om 536 mnkr för hyresgästpassningen som uppskattad hyreskostnad baseras på ingår påslag för risk, oförutsett m.m.

Föreslagen inhyrning består av cirka 23 500 kvm idrottslokaler. Beräknad hyra per kvm år 1 uppgår till 2 307 kr.

Hyra år 1 för inhyrning i Gjutmästaren 6 beräknas uppgå till 54,8 mnkr. I hyran ingår en bashyra för lokalen i befintligt skick om 26,5 mnkr som kommer att räknas upp årligen med 90 procent av KPI (basmanad oktober 2022).

Utöver bashyran kommer idrottsnämnden betala ett hyrestillägg om 28,2 mnkr. Investeringens storlek är preliminär och beräknad på underlag från programfasen. Den slutliga investeringens storlek, som ska ligga till grund för hyrestillägget, kommer slutligt framgå först efter genomförd och godkänd entreprenad.

Hyrestiden är satt till 25 år, vilket är den maximala hyrestiden som hyreslagen medger. Ambitionen från båda parter är dock att verksamheten skall bedrivas där även efter den initiala hyrestidens slut. Hyrestillägget består av en avbetalning, rak amortering, av hyrestillägget samt ränta på 2,41 % (stadens internränta) beräknat på 35 år. Allt eftersom amortering sker kommer den del som ränta räknas på att sjunka. När stadens internränta ändras kommer detta att påverka hyran på motsvarande sätt som för övriga självkostnadshyror inom staden. Hyresupplägget som beskrivs ovan bedöms i dagsläget innebära att avtalet utgör finansiell leasing.

Idrottsnämnden har vid två tillfällen under avtalstiden möjlighet att säga upp hyresavtalet i förtid. Uppsägning kan ske 15 och 20 år efter tillträde. I det fall idrottsnämnden säger upp hyresavtalet ska idrottsnämnden betala återstående del av investeringen som en engångsersättning vid avflyttning. Detsamma gäller i det fall

hyresavtalet inte förlängs vid hyrestidens utgång, och ett frånträde sker efter den initiala hyrestiden om 25 år.

Avtalets gränsdragningslista skiljer sig från den som nämnden har med fastighetsnämnden och SISAB, där fastighetsägarna står för den större delen av inre underhåll. Idrottsnämnden kommer att ansvara för mer reinvesteringar/underhåll under hyresperioden samt investeringar i verksamhetsutrustning i samband med inflytt.

Mindre underhållskostnader kopplat till verksamhetsanpassningen kommer belasta idrottsnämndens driftbudget och dessa kommer att öka över tid. Större reinvesteringar som utgör utgifter (investering) kan inte idrottsnämnden stå för i annans fastighet. Dessa kommer därför hanteras av S:t Erik Markutveckling och läggas som ett hyrestillägg på befintlig hyra. Hyrestillägget ska utgöras av självkostnad och beräknas utifrån uppskattad livslängd på reinvesteringen.

De största reinvesteringarna som beräknas ske under perioden är byte av sportgolv (beräknad livslängd cirka 7-8 år) och omklädningsrum/duschrutrum (beräknad livslängd cirka 15 år). Dessa kommer medföra relativt stora hyrestillägg och hyran kommer därmed öka mer över tid än jämförbara hyror till SISAB och fastighetsnämnden.

Hyrestilläggen kommer att tillkomma löpande över tid. Vidare kommer ändringar av internränta att påverka hyran. En förutsättning för hyresavtalet är att idrottsnämnden får kompensation i budgeten för ökad hyra.

Utöver hyra tillkommer övriga intäkter och kostnader för drift samt nämndens egen investering i maskiner/inventarier, lås, IT med mera. En del inventarier kommer hanteras i projektet och faktureras idrottsförvaltningen.

I nedanstående tabell visas preliminärt uppskattade intäkter och kostnader.

	<b>Mnkr</b>
<b>Kostnader</b>	
Personal	5,8
El, va, värme	3,2
Kapitalkostnader	3,3
Övriga kostnader	4,9
<b>Totalt:</b>	<b>17,2</b>
<b>Intäkter</b>	
Planhyror	3,0
Hysesintäkter	0,3
<b>Totalt:</b>	<b>3,3</b>
<b>Netto:</b>	<b>13,9</b>

Hur stora intäkterna kommer att bli är svårt att avgöra och beror till stor del hur stor utthyrning till skolor kommer att bli samt vilken effekt på intäkterna läktaren som möjliggör större evenemang kommer att ha. Det är inget SAMS projekt och inga kommunala skolor planeras i närheten förrän tidigast 2035. Däremot ser förvaltningen en möjlighet att hyra ut till fristående skolor, skolor från andra kommuner samt andra kunder dagtid. Eventuellt kan det dröja innan det blir full beläggning av skolor och med anledning av det är initial intäktsprognos försiktigt beräknad, men detsamma gäller beräknad kostnadsbudget om utthyrning till skolor ökar kan kostnaderna öka.

Samma förhållande gäller evenemang, där både intäkter och kostnader kan komma att öka om nivån överstiger nivån som kalkylerna baseras på.

Personalkostnaden är beräknad på cirka 11 årsarbetare.

Utgångspunkten i avtalet är att förvaltningen ska kunna teckna abonnemang för el, vatten, värme. Om detta inte är möjligt kommer vidarefakturerings av dessa kostnader ske från S:t Erik markutveckling.

Utgifter för verksamhetsanknutna inventarier, lås-/passagesystem med mera uppskattas till cirka 26,7 mnkr år 1.

**Preliminär tidplan**

Genomförandebeslut om inhyrning idrottsnämnden	Q1 2023
Genomförandebeslut om inhyrning KSEKU	Q2 2023
Projektering och upphandling	Q2 2023-Q4 2023
Produktion	Q1 2024-Q2 2025
Inflyttning	Q3 2025

**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.

---

**Bilagor**

1. Hyresavtal inkl. bilagor (sekretess)