

LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN FÖR IDROTTSNÄMNDEN

1 Inledning

Idrottsnämndens anläggningsbestånd beräknas för år 2007 omfatta närmare 200 olika idrotts- motions- och fritidsanläggningar vars lokalyta inkl huvudkontorets förhyrda administrationslokal på Fleminggatan 8 uppgår till 278 000 kvm lokalyta BTA vilket är en ökning med 26 000 kvm från föregående år (252 000 kvm). I den utökade ytan ingår då 11 stycken skolidrottshallar som överförs från SISAB samt Beckomberga sim- och idrottshall som förvärvats från landstingen (Locum). Samtidigt har 5 600 kvm försvunnit genom överförandet av 12 st strandbadsfastigheter (4 354 kvm) och 8 st övriga fastigheter (1 284 kvm) som ej nyttjas för verksamhet som idrottsnämnden ansvarar för. Ägarbytet är en del av det som utredningen om staden politiska organisation (SPO-utredningen) föreslog och som också beslutats i kommunfullmäktige. Anläggningar för det rörliga friluftslivet ska överlämnas till stadsdelsnämnderna som dock inte skall äga några byggnader. Därför överförs dessa till Fastighetskontoret (FSK).

Bland de olika verksamhetsanläggningarna ingår även ett stort antal bollplaner (95 st), vilket är något mindre än de senaste åren genom den exploatering för bostadsändamål som skett för vissa av dem. Idrottsnämnden har dock fått kompensation för detta vilket investerats i nya anläggningar, t ex ett stort antal konstgräs fotbollsplaner. Hälften av fotbollsplanerna är av enklare slag som saknar omklädningsbyggnader. Förvaltningen hyr också 11 anläggningar, varav 9 är verksamhetslokaler i form av 2 sim- och idrottshallar, 3 renodlade simhallar, 4 idrottshallar samt 2 administrativa lokaler (huvudkontoret på Fleminggatan). Den absoluta huvuddelen av idrottsförvaltningen utgörs av lokaler som är avsedda för idrotts- och motionsverksamhet. Anläggningarna kan uppdelas i följande kategorier:

Kategori	Antal	Lokalyta kvm BTA	Anm
Sim- och idrottshallar	9	71 564	Har både simhall och idrottshall
Simhallar	6	37 483	Har enbart simhallsdel
Idrottshallar	12	41 875	Har enbart idrottshallsdel
Skolidrottshallar	11	22 917	Överförs från Sisab
Bassängbad utomhus	7	4 602	Säsongsanvändning
Idrottsplatser	27	68 785	Inkl isbanor och hallar, omklädningsbyggnad, maskin mm
Bollplaner	95	4 596	Ca hälften med omkl.byggnad
Ridanläggningar	5	17 042	Ridhus och stall
Sportfält	6	626	
Övriga idrotts- och friluftsanläggningar	19	4 798	Div. övriga mindre byggnader
Övriga inhyrda anläggningar	3	3 928	Inkl. Fleminggatan 3 264 kvm
Summa	200	278 216 kvm	

2 Verksamheter

2.6 Administrativa lokaler (samtliga nämnder)

Idrottsförvaltningen räknar med att 2007 ha två förhyrningar av administrativa lokaler. Det är lokalen på Fleminggatan 8 och den angränsande Pipersgatan 41 som båda hyrs av Fastighetskontoret. Totalt uppgår dessa till 2 905 kvm med separata kontrakt. Hyran uppgår för närvarande till 2 100 kr/kvm. Avtalet som löper ut 2006-12-31 har inte sagts upp och gäller därmed även 2007 vilket innebär att hyran kommer att uppgå till sammanlagt strax under 7 mnkr.

2.6.1 Lokaler (huvudkontoret på Fleminggatan)

Adress	Antalet arbetande	Årshyra	Hyres-tillägg	Yta	Hyra per kvm	Hyres-intäkter	Fastighetsägare	Verksamhet
FLEMING-GATAN 8	84	6100 500		2 905	2 100		FASTIGHET- OCH SALUHALLS-KONTORET	ADMINISTRATIV LOKAL
PIPERSGATAN 41	8	753 9000		359	2 100		FASTIGHET- OCH SALUHALLS-KONTORET	ADMINISTRATIV LOKAL

Källa: GLAS (Gemensamt lokaladministrativt system) 2006-12-19

2.6.4 Bedömning av förändringarna av kostnader över tiden

Kontraktet med FSK som omförhandlades 2002 löpte på fyra år t o m 2006-12-31. Någon uppsägning för omförhandling (12 mån innan avtalet löper ut) har ej skett. Vilket innebär en förlängning enligt gällande avtal. I övrigt är inga förändringar i dagsläget kända. Behovet av administrationslokaler är oförändrat för 2007.

2.7 Tomställda lokaler (samtliga nämnder)

Idrottsförvaltningen har nästan enbart lokaler i vilka man bedriver idrotts- och motionsverksamhet i. Några tomställda lokaler finns f n inte. Som nämndes inledningsvis föreslogs i SPO-utredningen ett överförande av strandbaden till stadsdelsnämnderna. Detta effektueras nu fr o m 2007-01-01. Byggnaderna förs över med ägaransvar till FSK medan driftansvaret för marken åvilar SDF. Ärendet har behandlats i ett gemensamt tjänsteutlåtande i fastighetsnämnden 2006-12-14 och idrottsnämnden 2006-12-19.

2.7.3 Förändringar i lokalbeståndet

Någon tomställning under nuvarande budgetperiod är inte planerad. Genom de investeringar som är beslutade i budgeten för kommande 3-årsperiod kommer beståndet av verksamhetslokaler att öka. Tillkommande anläggningar tas i drift under 2007 genom överförande från Sisab (skolidrottshallarna) och Locum (Beckomberga sim- och idrottshall). Genom beslut i idrottsnämnden har också förvaltningen köpt en monterbar större hall från Pripps. Hallen har tidigare använts som lagerlokal. Projektering har inletts och eventuellt kommer uppmonteringen att ske under våren. Skanstullshallen som förvaltningen tidigare erhållit budgetmedel för är kraftigt försenad p g a en utdragen planprocess. Eventuellt kommer bygget igång under 2007.

I övrigt kan nämnas att det pågår och kommer att påbörjas en omfattande upprustning av flera av förvaltningens idrottsplatser och bollplaner där man anlägger nya konstgräsfotbollsplaner. Det gäller t ex Stadshagens IP, Enskede IP, Hammarbyhöjdens BP, Spånga IP, Hjorthagens IP, Aspuddens IP, Mälarhöjdens IP, Åkeshovs BP, Ängby IP, Västberga IP och Lisebergs BP. Detta innebär dock inte så stora förändringar av lokalytan. Det handlar mest om anläggningsarbeten utomhus.

2.8 Övriga lokaler (*samtliga nämnder*)

Vad gäller förvaltningens egna lokaler och anläggningar som ingår i sammanställningen på sid 1, så finns dessa registrerade i GLAS.

2.8.1 Förhyrda lokaler (verksamhetslokaler)

Adress	Antal	Årshyra 2005	Hyses-tillägg	Yta	Hyra per kvm	Hyses-intäkter	Fastighetsägare	Verksamhet och anläggning
MEDBORGAR-PLATSEN 4	1	5 301 800		4 030	1 315	50 000	FASTIGHETS- O. SALUHALLS - KONTORET	BAD Forsgrenska badet
BODHOLMS-GÅNGEN 10	1	3 474 500		6 586	527	300 000	SVENSKA BOSTÄDER AB	BAD Skärholmshallen
DROTTNING SOFIAS VÄG 20	1	1 800 000		1 424	1 264		AKADEMISKA HUS	BAD GIH- badet
BERGSGATAN 58	1	1 600 000		1 300	1 231		VASAKRONAN	BAD Kronobergsbadet
DALENS ALLÉ 10	1	1 490 000		1 209	1 232	6 000	SVENSKA BOSTÄDER AB	BAD Sandsborgsbadet
DROTTNING-GATAN 88	1	3 170 000		3 053	1 038	2 890 400	FABEGE AB GFK tomträttsavg.	BAD Centralbadet
MEJERIVÄGEN 4	1	5 200 000		5 050	1 030	61 000	L E LUNDBERG FASTIGHETS AB	IDROTTSHALL Liljeholms-hallarna
OLOF PALMES GATA 27 /VASAGATAN 52	1	570 000		262	2 176		VASAKRONAN	UNGDOMS-GÅRD DUKIS
ODD FELLOW-VÄGEN 26	1	231 000		358	645		BRF NORDENS VÄNNER	GYMNASTIK-SAL Ålgrytehallen
SKEPPSMÄKLAR-GATAN 1	1	4 610 000		2 300	2 004		FASTIGHETS- O. SALUHALLS-KONTORET	IDROTTSHALL Sjöstadshallen
GRÅHUNDS-VÄGEN 82 C	1	395 000		402	982		FASTIGHETS AB BRÖSTADEN	FRITIDSGÅRD Träffstugan
KLÄDESVÄGEN 25	1	2 600 000		1600	1 625		LINNEUKEN KB	SPORTHALL Brommahallarna

Källa: GLAS (Gemensamt lokaladministrativt system) 2006-12-19

Kommentarer till tabellen

Tabellen tar bara upp förhyrda lokaler för vilka idrottsförvaltningen står som förstahandshyresgäst. Beträffande förhyrningen på Drottninggatan 88 som är Centralbadet där idrottsförvaltningen är förstahandshyresgäst enligt det ursprungliga avtalet som upprättades i samband med renoveringen 1989, betalar förvaltningen även en årlig tomträttsavgäld på 2 185 000 kr till markkontoret och har så gjort sedan 1989. Kontraktet löper ut 2009 och förvaltningen har för avsikt att före halvårsskiftet 2006 uppta förhandlingar med fastighetsägaren angående fortsättningen enligt ett tidigare beslut i idrottsnämnden. Intäkten enligt tabellen utgörs av den hyra som Centralbadet i egenskap av andrahandshyresgäst till förvaltningen. Den provisoriska sporthallen på Klädesvägen 25 i Bromma hyr förvaltningen enligt ett 5-årskontrakt som löper t o m 2008. Redovisade hyresintäkter i tabellen avser lokalhyresintäkter från andrahandshyresgäster och inte planhyresintäkter och intäkter för uthyrning av material, entréavgifter m.m.

3 Sammanfattande synpunkter

3.1 Samnyttjade lokaler

De flesta av förvaltningens lokaler utnyttjas av olika föreningar och allmänheten. Genom förvaltningens bokningssystem ser man till att få en rättvis fördelning på de grunder med eventuella prioriteringar mot vissa målgrupper etc som beslutats av idrottsnämnden. Nytt för 2007 är avskaffandet av det tidigare likvidförfarandet mellan idrottsförvaltningen och skolan beträffande nyttjandet av skolans lokaler och idrottsförvaltningens lokaler. Detta ersätts nu av ett nytt taxesystem där lokaler bokas i förvaltnings bokningssystem Booking och där ersättning sker enligt den timtaxa som fastställs. Skolorna nyttjar lokalerna på dagtid 8-16 vardagar och föreningslivet kvällstid och helger.

3.2 Lokaler

Några nya förhyrningar är inte aktuellt. Efterfrågan på hallar är stor och i Förvaltningens investeringsprogram för kommande mandatperiod inryms flera nya anläggningar. Av större format kan nämnas Skanstullshallen som efter flera års försening pga planprocess nu verkar bli av. Sättra ridanläggning är ett annat större projekt. Projektering av en ny sim- och idrottshall i Skarpnäck ingår också i programmet. Enligt idrottsnämndens beslut inköptes också underhösten 2006 större förrådstält som under 2007 ska monteras upp på lämplig plats i Västerort. Aktuell plats är i slutet på Lövstavägen och för närvarande pågår undersökning om lämpligaste anslutningspunkt för el och VA.

3.3 Befolkningsprognos

I samband med t ex planerade större bostadsexploateringar så deltar förvaltningen i planeringen av och diskussionen kring vilka idrotts- och motionsbehov som behöver tillgodoses vid en framtida ökning av folkmängden. Exempel på detta är bl a upprustning av idrottsplatser och bollplaner som förses konstgräsbeläggning varav en del finansieras med exploateringsmedel som erhållits som ersättning för mark som förvaltningen överlåtit för bostadsändamål.

3.4 Förändringar i lokalbeståndet

Några ytterligare mer omfattande förändringar utöver vad som angetts som Ett möjligt tillkommande objekt under 3.2 ovan är för närvarande inte aktuellt.

3.5 Bedömning av förändringarna av kostnader över tiden

De flesta hyreskontrakt innehåller en indexklausul. Den indexerade delen varierar mellan 75 och 100 procent av hyran. Justering sker normalt enligt KPI enligt totalindex med 1980 som bas med oktober månad året innan som grund. De i tabellen ovan angivna hyrorna har inte indexuppräknats inför 2007.

3.6 Slutord

Idrottsförvaltningen har i föreliggande lokalförsörjningsplan bara tagit upp de 11 lokaler man 2007 kommer att fortsätta hyra av andra fastighetsägare. Hyran avser den beräknade hyran enligt gällande hyresavtal.

Huvuddelen av idrottsförvaltningens egna lokaler är verksamhetslokaler som upplåtes hyresfritt för verksamhet i egen regi eller föreningsdrift. Det förstnämnda är idag den helt dominerande. För egna lokaler debiteras ingen hyra utan de uppgifter för som redovisas i GLAS för dessa utgör en fiktiv hyra baserad på förvaltningens självkostnad för lokalerna där idrottsförvaltningens fastighetsavdelning angivits som hyresvärd och dess driftavdelning som hyresgäst. För vissa föreningsdrivna anläggningar där föreningarna erhåller driftbidrag från förvaltningen, anges förvaltningens planeringsavdelning som hyresgäst.