



Handläggare: Jan Sägström  
Telefon: 508 26 238

Till  
Idrottsnämnden 2008-03-11  
Nr. 15

## INRIKTNINGSBESLUT AVSEENDE UPPFÖRANDE AV IDROTTSHALLAR PÅ STORA MOSSENS IDROTTSPLATS

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att

1. ge förvaltningen i uppdrag att fortsätta diskutera med Alvik Basket om uppförandet av idrottshallar på Stora Mossens idrottsplats,
2. ge förvaltningen i uppdrag att samråda med exploateringskontoret om möjligheten till att upprätta ett tomträtsavtal,
3. ge förvaltningen i uppdrag att samråda med stadsledningskontorets juridiska avdelning avseende förslag till hyresavtal,
4. ge förvaltningen i uppdrag att kontakta utbildningsförvaltningen för att efterhöra deras intresse av att hyra tider under skoltid i de planerade idrottshallarna.

Inger Båvner

Åke Roxberger

### Sammanfattning

Alvik Basket har till förvaltningen inkommit med ett förslag till uppförande av en idrottsanläggning innehållande bland annat två fullstora idrottsplaner, omklädningsrum etc. på Stora Mossens idrottsplats.

Föreningen har även presenterat ett förslag till finansiering, ägande och drift av idrottsanläggningen, ett så kallat OPP-projekt. Förslaget innebär att ett privat fastighetsbolag, Kungsleden bygger, äger och förvaltar anläggningen. Staden genom idrottsnämnden hyr sedan halltimmar av fastighetsbolaget och fördelar timmarna på skolor och föreningar enligt stadens planer och målsättning. Alvik Basket ikläder sig ett särskilt ansvar för delar av idrottshallanläggningen genom att som värdidrottsförening överta delar av driftansvaret från fastighetsbolaget.

Förvaltningen anser att Alvik Baskets intentioner att låta uppföra en idrottsanläggning innehållande två fullstora idrottsplaner, omklädningsrum m.m. på Stora Mossens idrottsplats är goda.

Förvaltningen har för närvarande ingen större erfarenhet av OPP-projekt. Inför framtagande av ett genomförandebeslut måste förvaltningen samråda med stadsledningskontorets juridiska avdelning avseende det förslag till finansieringsform som föreslås i hyresavtalet. Förvaltningen måste också samråda med exploateringskontoret avseende fastställande av tomträttsavgäld. Slutligen måste förvaltningen av utbildningsförvaltningen få ett klargörande av deras intresse att hyra tider i anläggningen för områdets skolor.

Förvaltningen föreslår att idrottsnämnden godkänner detta inriktningsbeslut och ger förvaltningen i uppdrag att genomföra ovan nämnda samråd med berörda förvaltningar och därefter återkomma till idrottsnämnden med ett förslag till ett genomförandebeslut.

## Utlåtande

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planeringsavdelningen.

### Bakgrund

I samband med att arbetet för en ny detaljplan pågick i mitten och slutet av 1990-talet för Stora Mossens idrottsplats fördes diskussioner om att inom idrottsområdet iordningställa ett sportcentrum där både traditionella utomhus- och inomhussporter samsades inom samma idrottsområde. Detta fick till följd att en byggrätt för en dubbelidrottshall erhöles inom idrottstomten. Byggrätten medger byggnation av två fullstora idrottshallar inklusive omklädningsrum, förråd och tekniska utrymmen. Byggrätten är belägen norr om ishallarna, **bilaga 1**. Förvaltningen har i sin långsiktiga planering föreslagit byggnation av en dubbelidrottshall på Stora Mossens idrottsplats som ersättning för den tälhall vid Brommaplan som förvaltningen för närvarande hyr två fullstora idrottsplaner i av Granen Fastighetsutveckling AB.

Alvik Basket inkom 2007-05-02 med en avsiktsförklaring avseende byggnation av en idrottshall på en i detaljplanen medgiven byggrätt inom Stora Mossens idrottsplats.

Idrottshallen skulle bland annat innehålla fyra basketbollplaner, omklädningsrum, gym, styrketräning och en yta för ”prova på basket”. Föreningen förklarade sig beredda på att uppföra, finansiera och driva verksamheten i hallen under förutsättning att staden stöttade projektet och verksamheten. Ett stöd som i första hand avsåg olika ekonomiska insatser avseende investeringar i form av kommunal borgen och för driften av anläggningen.

Föreningen motiverade sin idé med att det finns ett stort behov av att bygga fler idrottshallar, då många som vill syssla med inomhusidrott och då främst basketboll, men även skolorna saknar ändamålsenliga idrottshallar inom området. Föreningen har haft inledande kontakter med bland andra Bromma gymnasium, Montessoriskolan på Stora Mossen och Engelska skolan vid Brommaplan. Föreningen pekade också på behovet av tider i hallar för ”prova på basket” och ansåg sig ha en lösning på problemet genom att föreningen själv skulle låta uppföra och driva en idrottshall.

Idrottsnämnden beslutade 2007-05-15 att uttala ett stöd för avsiktsförklaringen från Alvik Basket rörande byggnation av en idrottshall på Stora Mossens idrottsplats. Nämnden påpekade att staden som regel inte utfäster några löften om kommunal borgen eller andra ekonomiska stödåtgärder i samband med byggnation av idrottsanläggningar. Skulle det däremot vara lämpligt för någon kommunalt finansierad verksamhet att nyttja anläggningen ser nämnden naturligtvis gärna att sådana avtal ingås. Idrottsnämnden gav också förvaltningen i uppdrag att fortsätta dialogen med Alvik Basket för att utröna möjligheter till en nöjaktig överenskommelse.

## Ärendet

Förvaltningen har efter idrottsnämndens beslut 2007-05-15 träffat Alvik Basket och informerat om idrottsnämndens beslut. Efter detta besked beslutade Alvik Basket att försöka finna en annan modell för byggnation, finansiering och drift av den föreslagna idrottsanläggningen.

Alvik Basket har nu återkommit till förvaltningen med ett förslag till uppförande av en idrottsanläggning innehållande bland annat två fullstora idrottsplaner, omklädningsrum, förråd, utrymmen för ”drop in basket”, styrketräning, gymnastik, klubblokaler, lärarrum m.m. Se **bilaga 2**.

Föreningen har även presenterat ett förslag till finansiering, ägande och drift av idrottshallen. Förslaget innebär att ett privat fastighetsbolag, Kungsleden bygger, äger och förvaltar hallen. Staden genom idrottsnämnden hyr sedan halltimmar av fastighetsbolaget och fördelar timmarna på skolor och föreningar enligt stadens planer och målsättning. Se **bilaga 3**. En värdidrottsförening (Alvik Basket) ikläder sig ett särskilt ansvar för idrottshallen genom att överta delar av driftansvaret från fastighetsbolaget.

I förslaget föreslås också att Stockholms stad träffar ett tomträttsavtal och ett hyresavtal med det privata fastighetsbolaget som i sin tur träffar ett samarbetsavtal med Alvik Basket

om särskilda driftsfrågor. Stockholms stad och Alvik Basket skall sedan teckna ett samarbetsavtal avseende föreningens värdskap i anläggningen. Se även **bilaga 4**.

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen har i sin långsiktiga planering föreslagit byggnation av en dubbelidrottshall på Stora Mossens idrottsplats som ersättning för den tillfälliga tältanläggning (Sporthallarna) vid Brommaplan som förvaltningen för närvarande hyr två fullstora idrottsplaner i av Granen Fastighetsutveckling AB. Gällande hyresavtal går ut i augusti 2008 och förvaltningen har för avsikt att förlänga hyresavtalet med ytterligare två år, för att därefter säga upp hyresavtalet.

Förvaltningen anser att Alvik Baskets intentioner att låta uppföra en idrottsanläggning innehållande två fullstora idrottsplaner, omklädningsrum m.m. på Stora Mossens idrottsplats är goda.

I föreliggande förslag skall ett privat fastighetsbolag, Kungsleden, svara för byggnation, ägande och förvaltande av en dubbelidrottshall innehållande bland annat två fullstora idrottsplaner, omklädningsrum m.m. Detta under förutsättning att förvaltningen tecknar ett 20 – årigt hyresavtal med fastighetsbolaget. Förvaltningen skall inte bidra med några investeringsmedel avseende byggandet av anläggningen, förutom inköp och underhåll av idrottsinventarier.

Förslaget innebär också att Alvik Basket skall teckna ett samarbetsavtal med fastighetsbolaget om att ta på sig ett delansvar för driften i idrottsanläggningen. Detta under förutsättning att förvaltningen ingår ett samarbetsavtal med föreningen som reglerar föreningens möjligheter att förlägga en större del av sin träningsverksamhet i anläggningen. Föreliggande förslag till hyresavtal innebär att förvaltningen enbart betalar hyra och att Alvik Basket ansvarar för tillsyn, städning m.m.

I hyresavtalet föreslås att hyran uppgår till 8,7 mnkr under det första året. Hyreskostnaden uppräknas årligen med konsumentprisindex. Förutom föreslagen hyra föreslår fastighetsbolaget Kungsleden att förvaltningen även erlägga tomträtsavgäld och fastighetsskatt till hyresvärden. Förvaltningen har för närvarande ingen uppfattning om hur stora dessa kostnader är och behöver ytterligare analyseras. Förvaltningen bedömer att delar av här föreslagen hyreskostnad kan täckas till c:a en tredjedel av den hyreskostnad förvaltningen idag erlägger för de fullstora idrottsplanerna vid Brommaplan. Om förvaltningen inte erhåller en budgetökning motsvarande den ökade hyreskostnaden tvingas förvaltningen omfördela mellanskillnaden inom befintlig budgetram.

Förvaltningen föreslås hyra anläggningen årligen från och med 15 augusti till och med 15 juni mellan klockan 07.00 och 22.30. Förvaltningen är enbart intresserad av att årligen hyra tider under ordinarie inomhussäsong, mellan måndag vecka 34 och den 31 maj. Den 15 augusti sammanfaller i princip med vecka 34 så där ser förvaltningen inga problem.

Förvaltningen är däremot inte intresserat av att hyra tider två veckor efter ordinarie inomhussäsong.

Förvaltningen förutsätter att de planerade hallarna på Stora Mossens idrottsplats inordnas i förvaltningens bokningssystem under ordinarie inomhussäsong och att det är förvaltningen som fördelar tiderna till skolor och föreningar enligt gällande boknings- och upplåtelseregler. Detta innebär att förvaltningen erhåller alla intäkter i form av planhyror, etc.

Under tidsintervallet årligen från och med 1 juni till och med söndag vecka 33 kan fastighetsägaren fritt disponera hela anläggningen. Bruket av stadens inventarier får ske på sådant sätt att användandet av dem under tid förvaltningen hyr ej äventyras.

Alvik Basket önskar få tillgång till en av de två nya idrottshallarna vid Stora Mossens idrottsplats och är beredda att avstå tider i andra av stadens idrottshallar i en omfattning som kan anses vara rimlig utifrån den aktuella situationen. Föreningen önskar som värdidrottsförening få tillgång till all föreningstid, vardagkvällar och helger i en av hallarna (hall A). I dagsläget motsvarar önskemålet om tidstilldelningen den av förvaltningen till föreningen tilldelad tidsvolymen. Den andra hallen (hall B) skall disponeras av annat föreningsliv. Förvaltningen accepterar ett sådant upplägg och föreslår att huvuddelen av den återlämnade tiden omdisponeras för annat föreningsliv i Åkeshovshallen för t.ex. gymnastik och fäktning. Eftersom förvaltningen fördelar all tid för såväl skolor som föreningsliv kan tidstilldelningen variera över tid.

Förvaltningen har för närvarande ingen större erfarenhet av så kallade OPP-projekt. Inför framtagande av ett genomförandebeslut måste förvaltningen samråda med stadsledningskontorets juridiska avdelning avseende det förslag till finansieringsform som föreslås i hyresavtalet. Förvaltningen måste också samråda med exploateringskontoret avseende fastställande av tomträttsavgäld. Slutligen måste förvaltningen av utbildningsförvaltningen få ett klagörande av deras intresse att hyra tider i anläggningen för områdets skolor.

Förvaltningen föreslår att idrottsnämnden godkänner detta inriktningsbeslut och ger förvaltningen i uppdrag att genomföra ovan nämnda samråd med berörda förvaltningar och därefter återkomma till idrottsnämnden med ett förslag till ett genomförandebeslut.

SLUT

*Bilagor:*

- Bilaga 1, Karta över Stora Mossens idrottsplats som redovisar byggrätten
- Bilaga 2, Ny idrottshall på Stora Mossens idrottsplats
- Bilaga 3, Förslag till hyreskontrakt mellan idrottsförvaltningen och Bokbacken Fastighets AB
- Bilaga 4, Förslag till samarbetsavtal mellan idrottsförvaltningen och Alvik Basket