



Handläggare: Ulf Sankell / Niklas Karlsson
Telefon: 508 27 919 / 508 27 974

Till
Idrottsnämnden
den 16 december 2008

Utökning av Liljeholmshallen - förslag till förhyrning av ny lokal

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att Idrottsnämnden beslutar följande

1. Idrottsnämnden hemställer om kommunstyrelsens ekonomiutskotts godkännande av utökad förhyrning av lokaler för Liljeholmshallen till en hyreskostnad om 2,2 mnkr per år.
2. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen rätt att, under förutsättning av ekonomiutskottets godkännande, teckna hyresavtal för utökade lokaler för Liljeholmshallen samt genomföra verksamhetsanpassningar till en kostnad om 5 mnkr.

Inger Båvner
förvaltningschef

Åke Roxberger
chef för planeringsavdelningen

Lennart Andreasson
chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

Liljeholmshallen är inrymd i en äldre industrifastighet som ägs av ett dotterbolag till Fastighets AB LE Lundberg. Staden hyr sedan 1999 lokalerna med ett

tidsbegränsat hyresavtal, då detaljplanen inte medger permanent bygglov för idrottsverksamhet.

Lokalerna omfattar tre hallar med kringutrymmen och används av skolor och föreningslivet för olika inomhusidrotter. Fastighetsägaren har nu gett möjligheter att utöka lokalen samt att förlänga det nuvarande hyresavtalet, under förutsättning att förlängt bygglov beviljas.

Då hyreskostnaderna för den tillkommande lokalen överstiger en miljon kronor per år ska ett beslut om utökad förhyrning godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott, enligt stadens regler.

Den tillkommande lokalen om ca 1650 kvm har tidigare använts som lager och är tänkt att disponeras som en medelstor och en mindre idrottshall, nya omklädningsrum samt vissa servicelokaler. De verksamheter som i första hand är aktuella i de nya lokalerna är brottning, bordtennis och att samla ungdomsfäktningen. Det frigör även tider i andra hallar och kan bidra till att tillgodose efterfrågan från skolorna i området på fler idrottslokaler dagtid.

Genomgripande ombyggnads- och anpassningsåtgärder krävs för den nya verksamheten. Förslaget innebär att fastighetsägaren genomför åtgärderna och finansierar de grundläggande investeringarna i upprustningen, att betalas via hyran. De delar av åtgärderna som avser ren verksamhetsanpassning föreslår idrottsförvaltningen ska finansieras via idrottsnämndens investeringsbudget.

Hyran för den tillkommande lokalen bedöms till 2,2 mnkr per år i kallhyra, motsvarande ca 1 350 kr/kvm. Till detta kommer investeringar i verksamhetsanpassning som bedöms till 5 mnkr. Förhandlingar om hyresvillkoren och kostnader för upprustningen är ännu inte helt avslutade. Övriga driftkostnader ökar med ca 300 tkr per år.

Ökade kostnader för drift och investering inryms i idrottsnämndens budget för 2009 och 2010. Under förutsättning av ekonomiutskottets beslut kan de nya lokalerna preliminärt vara färdigställda efter årsskiftet 2009/2010.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planeringsavdelningen i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bakgrund

Liljeholmshallen ligger i kvarteret Tryckeriet vid Liljeholmsstranden, cirka 300 meter från Liljeholmens tunnelbanestation och tvärbanan. Byggnaden är ursprungligen byggd för industri- och kontorsändamål, och delar av den används fortfarande för sådan verksamhet. Fastigheten ägs av ett dotterbolag till Fastighets AB LE Lundberg. Staden hyr sedan 1999 lokaler i fastigheten för idrottshallen.

Idrottshallen omfattar idag drygt 5 000 kvm och innehåller tre idrottshallar samt några mindre idrottslokaler. Hallen används dagtid av närmare tjugo olika grund- och gymnasieskolor i närområdet, både kommunala skolor och friskolor. Några av dessa skolor saknar helt egna idrottslokaler, andra har otillräckliga gymnastiksalar i de egna lokalerna. Föreningslivet har verksamhet i hallen med en lång rad inomhusidrotter, bland annat handboll, innebandy, basket, gymnastik, bordtennis, dans, boule och viss kampsport.

Det ursprungliga hyresavtalet tecknades på fem år, och har efter beslut i idrottsnämnden senare förlängts så att nuvarande avtal löper t.o.m. 2010. Gällande detaljplan för kvarteret avser industri- och kontorsändamål, varför verksamheten som idrottshall bedrivs med tidsbegränsat bygglov. Av samma skäl är hyresavtalet tidsbegränsat och en eventuell förlängning av detta villkorad med att bygglovet kan förlängas.

Fastighetsägaren har nu erbjudit staden möjligheter att dels utöka den förhyrda lokalen med ytterligare ytor för idrott samt att förlänga det nuvarande hyresavtalet. Förlängningen avser preliminärt tio år från tecknandet av nytt avtal, under förutsättning att förlängt bygglov beviljas. Då hyreskostnaderna för den tillkommande lokalen överstiger en miljon kronor per år ska ett beslut om förhyrning godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott, enligt stadens regler.

Området kring Liljeholmshallen är ett stadsutvecklingsområde där omfattande byggande pågår och planeras, för kontor, bostäder och handel. Planarbete pågår även för omvandling av närliggande delar av det gamla industriområdet kring Liljeholmshallen. Diskussioner har inletts om möjligheterna att genom en ny detaljplan göra det möjligt att permanenta idrottsverksamheten i fastigheten och därigenom ge en större långsiktighet för verksamheten. Stadsbyggnadskontoret har ställt sig positivt till att pröva en sådan lösning för att tillgodose den växande stadsdelens behov av idrottslokaler och även fastighetsägaren har förklarat sig villig att delta i det arbetet. En sådan planprocess kan dock sannolikt inte avslutas innan nuvarande hyresavtal löper ut.

Förslag till utökning av Liljeholmshallen

Verksamhet

Den tillkommande lokalen ligger i omedelbar anslutning till de befintliga hallarna, och har tidigare använts som lager. Ytan är ca 1 650 kvm som är tänkt att disponeras som en medelstor och en mindre idrottshall, nya omklädningsrum samt vissa servicelokaler. Omklädningsrummen kommer att användas även för de befintliga idrottshallarna då nuvarande omklädningsrum idag är otillräckliga.

De verksamheter som i första hand är aktuella i de nya lokalerna är brottning, som ersättning för SL-hallarna i Brännkyrka, bordtennis och att samla ungdomsfäktingen som idag är utspridd i en rad mindre lokaler runt om staden. Det medför också att tider frigörs i andra hallar även för andra idrotter. Angående skolornas behov av idrottslokaler har idrottsförvaltningen haft en dialog med utbildningsförvaltningen, som delar uppfattningen att det finns ett stort behov i området, för både kommunala och fristående skolor. Utökningen av hallen kan bidra till att tillgodose det behovet.

Genomgripande ombyggnads- och anpassningsåtgärder är nödvändiga för att iordningställa lokalen för idrottsverksamhet. Fastighetsägaren är beredd att genomföra åtgärderna och även att finansiera de grundläggande investeringarna i upprustningen, att betalas via hyran. De delar av åtgärderna som avser ren verksamhetsanpassning för idrottens behov föreslår idrottsförvaltningen ska finansiera via idrottsnämndens investeringsbudget. Kostnaderna för detta bedöms till ca 5 mnkr.

Tidplan

Under förutsättning av ekonomiutskottets beslut kan avtal tecknas i slutet av första kvartalet 2009, och de nya lokalerna beräknas då preliminärt vara färdigställda efter årsskiftet 2009/2010.

Ekonomi

Nuvarande lokal är 5 055 kvm med en årskostnad 2008 om ca 5,2 mnkr för hyra inklusive värme och el (motsvarande ca 1030 kr/kvm och år). Nuvarande avtal löper t.o.m. december 2010.

Den tillkommande ytan är 1 656 kvm. Fastighetsägarens offert anger ett kostnads-läge inräknat viss ombyggnad och upprustning om ca 1 350 kr/kvm och år i kallhyra vilket medför en tillkommande hyra om ca 2,2 mnkr per år för den nya lokalen. Förhandlingarna om hyresvillkor och kostnader för upprustningen, liksom villkoren för förlängning av det befintliga avtalet, är inte helt avslutade.



Driftkostnader

Utöver hyra och investeringar i verksamhetsanpassning medför lokalen ökade driftkostnader för framförallt värme och el om ca 300 tkr per år. Utökningen kan genomföras med oförändrad personalbemanning vilket gör att övriga driftkostnader inte påverkas i väsentlig grad. Om detaljplanen ändras så att hyresavtalen kan förlängas utöver de första tio åren tillkommer senare vissa kostnader för inre underhåll, som i hyresavtalet åligger hyresgästen.

Finansiering

Kostnaderna för drift och investeringar inryms i idrottsnämndens budget för 2009 och 2010.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden hemställer om kommunstyrelsens ekonomiutskotts godkännande av utökad förhyrning av lokaler för Liljeholmshallen till en hyreskostnad om 2,2 mnkr per år.
2. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen rätt att, under förutsättning av ekonomiutskottets godkännande, teckna hyresavtal för utökade lokaler för Liljeholmshallen samt genomföra verksamhetsanpassningar till en kostnad om 5 mnkr.
