



Nr 10

Handläggare:

Liljana Tofilovska

Telefon: 076-122 84 23

Stefan Båmstedt

Telefon: 076-122 79 08

Till

Idrottsnämnden

Upprustning och anpassning av utökade ytor i Liljeholmshallen

Förslag till genomförandebeslut

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande

1. Nämnden godkänner redovisat förslag till genomförandebeslut för upprustning och anpassning av utökade lokalytor i Liljeholmshallen till en beräknad investeringsutgift om 25,0 mnkr.
2. Nämnden godkänner att åtgärderna utförs av fastighetsägaren under hösten 2010 och våren 2011 enligt de handlingar som tagits fram gemensamt med förvaltningen.
3. Projektet finansieras med 8,5 mnkr inom nämndens investeringsbudget 2010 medan resterande 16,5 mnkr får inrymmas inom ramen för 2011 års investeringsbudget.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors
Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

Liljeholmshallen är en av idrottsnämndens mest nyttjade idrottshallar. Den hyrs från Fastighets AB L E Lundberg. Totalt uppgår ytan inklusive den utökning på 1 650 kvm som beslutades våren 2009 till 6 711 kvm. Detta ärende handlar om upprustning och anpassning av totalt 2 410 kvm dvs också av 760 kvm från tidigare förhyring.

Idrottsförvaltningen föreslår omfattande åtgärder för att hallen ska fungera väl för sitt avsedda ändamål. Upprustnings- och anpassningsåtgärderna föreslås finansieras inom ramen för investeringsbudgeten 2010 och 2011. Detta blir ekonomiskt mer fördelaktigt för staden jämfört med att låta fastighetsägaren finansiera åtgärderna och lägga dessa som en tillkommande kostnad för hyresgäst Anpassning på hyran.

Den senast tillkommande lokalytan ligger i omedelbar anslutning till de befintliga hallarna, och har tidigare använts som lager. Ytan är ca 1 650 kvm och är tänkt att disponeras som en mellanstor och en mindre idrottshall för bordtennis respektive brottning som ersättning för SL-hallarna i Brännkyrka och för närliggande skolors idrottsundervisning.

Utöver aktivitetsytorerna ska omklädningsrum och vissa servicelokaler iordningställas. Omklädningsrummen kommer att användas även för de befintliga idrottshallarna då nuvarande omklädningskapacitet är otillräckliga. I det underlag för upprustning och anpassning av lokalerna som nu tagits fram, ingår ytterligare 586 kvm av den tidigare förhyrda ytan som behöver anpassas för idrottsnämndens behov och en mindre lokal på 174 kvm som iordningställs som personal- och driftutrymme. Totalt omfattar upprustningen och anpassningen därmed 2 410 kvm.

Verksamheten i Liljeholmshallen bedrivs idag med ett tidsbegränsat bygglov som gäller hyrestiden ut eftersom fastigheten enligt den detaljplan som idag gäller för området anger en användning för industriändamål. Ansökan om en ändring av detaljplanen kommer att ske för att fastigheten också permanent ska kunna användas för idrottsändamål.

Ärendets beredning

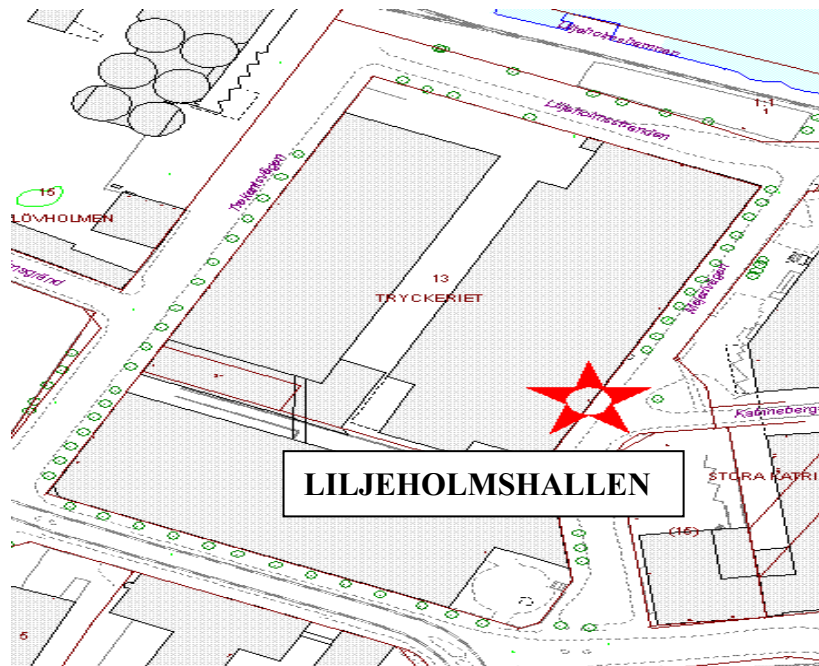
Ärendet har beretts av fastighetsavdelningen efter samråd med planeringsavdelningen, driftavdelning idrott ute och administrativa avdelningen.

Bakgrund

Liljeholmshallen, en före detta industrilokal i kvarteret Tryckeriet i stadsdelen Liljeholmen, hyrs sedan oktober 1999 av idrottsförvaltningen av Fastighets AB L E Lundberg för att nyttjas som idrottshall. Ursprungligen hyrdes 4 250 kvm. Därefter skedde 2003 en utökning med 800 kvm till totalt 5 055 kvm. Våren 2009 beslutades om den utökning som innebär att den hyrda ytan nu uppgår till 6 711 kvm totalt. Idrottsnämnden godkände utökningen för sin del och överlämnade ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för beslut. Också ekonomiutskottet godkände utökningen.

Det ursprungliga hyresavtalet som tecknades på sex år har förlängts efter beslut i idrottsnämnden. Fastighetsägaren erbjöd 2008 staden möjligheter att utöka den hyrda lokalen med ytterligare ytor för idrott samt att förlänga det då gällande hyresavtalet. Idrottsnämnden beslutade den 16 december 2008 att ansöka hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av utökad förhyrning av lokaler för Liljeholmshallen. Förslaget godkändes av ekonomiutskottet den 28 januari 2009. Förlängningen avser tio år och löper t.o.m.2019-03-31. Gällande detaljplan för kvarteret avser industri- och kontorsändamål, varför verksamheten som idrottshall bedrivs med tidsbegränsat bygglov. Efter projektering kan förvaltningen konstatera att kostnaden för att anpassa lokalerna till idrottsändamål respektive omklädnings- och personalutrymmen blir väsentligt mycket högre. Förvaltningen anser dock att investeringen trots detta är motiverad utifrån flera aspekter.

Behovet och efterfrågan av idrottshallar är stort i Stockholm och möjligheten att kunna utnyttja gamla industrilokaler som inte längre används för sitt ursprungliga ändamål, är en prioriterad fråga. I regel innebär en sådan förhyrning också att ganska stora anpassningsåtgärder behöver utföras. Hallen är mycket populär och är en av förvaltningens mest utnyttjade. Hallen geografiska läge är också bra med goda kommunikationer genom närhet till tunnelbana, bussar och tvärbana.



Översiktsbild över området

Idrottshallen innehåller idag 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. Området kring Liljeholms hallen är ett stadsutvecklingsområde där omfattande byggande för kontor, bostäder och handel pågår och planeras. Planarbete pågår även för omvandling av närliggande delar av det gamla industriområdet kring Liljeholms hallen. 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. Det är dock osäkert om en sådan planprocess kan avslutas innan nuvarande hyresavtal löper ut.

I budgeten för 2009 inrymdes 5,0 mnkr för iordningställande av den nya lokalytan. På grund av att åtgärderna försenades genomfördes nödvändiga upprustningsåtgärder om

6,5 mnkr i de befintliga idrottslokalerna. Två av de tre idrottshallarna har fått nya sportgolv och belysningsarmaturerna har bytts till miljövänliga och energibesparande belysningsarmaturer. Damernas omklädningsrum blev ombyggt och anpassat för verksamhetens behov och ventilationssystemet moderniserades och kompletterades i syfte att förbättra värmen i lokalen. Under året genomfördes även projektering av planerade åtgärder i den nya lokalen för ca 1,0 mnkr.

De nya hallarna medför att tider frigörs i andra hallar 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 iordningsställa lokalen för idrottsverksamhet. Enligt gällande hyresavtal så hyrs lokalen i befintligt skick. Hyresvärden förbinder sig enligt avtalet att fortlöpande underhålla fastigheten och lokalen vad avser byggnadsstomme och egna installationer.

Hyresvärden ska även ombesörja drift, skötsel och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

Det åligger idrottsförvaltningen som hyresgäst att på egen bekostnad utföra inre underhåll i lokalen med avseende på bland annat ytskikt på golv, väggar, dörrar, tak, undertak samt hyresgästens egna installationer.

Projektets genomförande och tidsplan

Projektet innefattar i huvudsak följande åtgärder:

- Ombyggnad av befintlig industrilokal (lagerlokal), med nödvändiga anpassningar och upprustningar, till en medelstor idrottshall för bordtennis och en mindre idrottshall för brottning.
- Ombyggnad av befintlig industrilokal (lagerlokal) för att tillskapa nya omklädnings- och duschrum för idrottsutövare, funktionärer och föreningar, styrketräningsrum för brottningen, förråd för idrottsutrustning samt några mindre ytor för kontor och vissa servicelokaler.
- Förbättra den befintliga arbets- och innemiljön för idrottsförvaltningens personallokaler i anläggningen genom att utöka driftpersonalens ytor och skapa

utrymme för expedition, kontor, mötes- och pausrum, omklädnings- och duschrum, städ och torkrum med mera.

- Förbättra funktionen för den befintliga anläggningen genom att tillgodose behovet av förrådsytor för idrottsredskap, som kommer att användas av skolor, föreningar och personal.
- Säkerhetsförbättrande åtgärder med installation av passagesystem enligt förvaltningens standard, installation av inbrottslarm och brandlarm samt byte av lås och beslag.

Entreprenaden beräknas att kunna börja efter sommaren 2010 och anläggningen ska kunna vara i drift i maj 2011 enligt de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren Fastighets AB L E Lundberg. Det är också fastighetsägaren som genomför entreprenaden på uppdrag av idrottsförvaltningen.

Tillgänglighet

Det föreliggande anpassnings- och ombyggnadsförslaget följer den gängse standarden för tillgänglighet i förvaltningens anläggningar.

Miljökonsekvenser

Projektering, rivning och byggande ska utföras enligt de krav som anges i förvaltningens ”Program för miljöanpassat byggande”. En miljöinventering av den befintliga byggnaden ska visa om det finns föroreningar som måste saneras och om detta i så fall medför en extra saneringskostnad under ombyggnadstiden.

Investeringsutgifter och finansiering

Den totala investeringsutgiften för de anpassnings- och upprustningsåtgärder som föreslås, beräknas uppgå till 25,0 mnkr enligt de kalkyler som gjorts. Arbetet utförs under 2010 och våren 2011. Finansieringen sker dels med 8,5 mnkr som finns avsatta i förvaltningens investeringsbudget 2010 och resterande 16,5 mnkr får inrymmas inom 2011 års investeringsbudget.

Det kan även nämnas att diskussioner har inletts med Stockholms idrottsförbund om delfinansieringsmöjligheter inom ramen för Idrottslyftet.

Fastighetsägaren Fastighets AB L E Lundberg kommer att genomföra entreprenaden på uppdrag av idrottsförvaltningen. Ett separat avtal kommer också att upprättas mellan parterna.

I projektet ingår följande delar:

* Byggekostnader	15 800 tkr
* Installationsarbeten inkl säkerhet,	6 200 tkr
* Oförutsett	900 tkr
* Byggherrekostnader	2 100 tkr
Summa	25 000 tkr

Drift- och kapitalkostnader

Förvaltningen beräknar att den utökade ytan medför en ökad driftkostnad för hallen om ca 1,0 mnkr utöver den utökade hyreskostnaden. Ökningen innefattar kostnader för personal/städning, el, värme och VA samt inre fastighetsunderhåll. Den ökade driftkostnaden beräknas kunna inrymmas inom nämndens driftbudget.

För de hyresgästanpassade investeringar som nu är aktuella, anser förvaltningen att det är ekonomiskt mer fördelaktigt att dessa finansieras inom idrottsnämndens investeringsbudget än att det sker med hyresvärdens finansiering. Stadens internränta är lägre än den ränta som hyresvärderna då skulle ta ut vilket skulle medföra ökade driftkostnader genom ett tillägg på hyran.

Enligt hyresavtalet ska, i de fall hyresvärderna svarar för hyresgästanpassningar i lokalerna, bashyran ökas proportionerligt med 1 kr/kvm och år för varje investerat belopp uppgående till 50 000 kr. För 25 mnkr i investeringar, skulle detta innebära 3,4 mnkr per år. På 10 år betyder det 34 mnkr att jämföra med den investering på 25 mnkr som nu föreslås.

Kapitalkostnaden för en investering på 25 mnkr räknat på fem års avskrivning (inhyrd lokal) och 4 procents internränta, innebär en kostnad på 6,0 mnkr år 1.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det är svårt att bedöma de faktiska ombyggnadskostnaderna i ett projekt av detta slag. Resultat av pågående miljöinventering kommer att redovisas i början av juni 2010 och kan eventuellt innebära att tillkommande saneringsåtgärder kan krävas. Förvaltningen bedömer dock att kostnadskalkylen ska kunna hållas och att saneringsåtgärder kan inrymmas i projektbudgeten genom rationalisering. Beträffande de konstruktiva

delarna i själva byggnaden (stommen), så ligger ansvaret på fastighetsägaren. En risk för framtiden, det vill säga efter 2019 då nuvarande avtal löper ut, skulle kunna vara att detaljplanen inte kommer att ändras. Så att fastigheten permanent även i fortsättningen får användas för användas för idrotts- och motionsändamål. En ytterligare risk i ett sådant läge, åtminstone teoretiskt, skulle då kunna vara att fastighetsägaren Fastighets AB L E Lundberg inte vill förlänga hyresavtalet med staden.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår med stöd av vad som redovisas i detta ärende att idrottsnämnden godkänner förslaget och ger förvaltningen i uppdrag att låta fastighetsägaren genomföra de redovisade upprusnings- och anpassningsåtgärderna som finansieras inom idrottsnämndens investeringsbudget för 2010 och 2011.
