



Datum
2021-09-08

Diarienummer
KS-2021/1645.692

Handläggare
Eva Ellenfors

Kommunstyrelsen

Granska och omförhandla Huddinge kommuns avtal rörande Fleminghallen - svar på nämndinitiativ från Sara Heelge Vikmång (S)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Redogörelse angående rubricerat nämndinitiativ, som framgår av kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 september, godkänns.

Sammanfattning

I juni 2021 väckte Sara Heelge Vikmång (S) ett nämndinitiativ rörande hanteringen av Fleminghallen där det föreslås att kommunstyrelsen beslutar undersöka möjligheterna att omförhandla avtalet för Fleminghallen, att förvaltningen får i uppdrag att arbeta för att fylla lokalerna samt att en oberoende granskning tillsätts som utreder hanteringen av Fleminghallen.

Fleminghallen ligger i Flemingsberg, är kommunens enda fullstora hall med läktare och är nyttjad till 70 procent. Fleminghallens hyresavtal var helt avgörande för att få igång utvecklingen i Flemingsbergsdalen genom det avtal som slöts med fastighetsbolaget Fabege AB.

Kommunstyrelsens förvaltning menar att avseende nämndinitiativets förslag att undersöka möjligheterna att omförhandla avtalet för Fleminghallen är det ett löpande uppdrag för förvaltningen enligt lokalförsörjningens policy och riktlinjer och ska lämnas utan åtgärd.

I lokalförsörjningsprocessen kommer lokalbehovsbeskrivning från alla nämnder att inhämtas för att överväga kommunalt brukande av Fleminghallens outnyttjade ytor. Har kommunen inte något behov av lokaler i Fleminghallen kommer en utredning att göras rörande vad som krävs för att kommunen ska kunna hyra ut lokalerna i andra hand. Nämndinitiativets förslag att ge förvaltningen i uppdrag att arbeta för att de tomma lokalerna i Fleminghallen blir uthyrda behandlas redan inom ramen för detta pågående ärende. Förslaget att tillsätta en oberoende granskning lämnas utan åtgärd.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2021-09-08

Diarienummer
KS-2021/1645.692

Beskrivning av ärendet

Den 16 juni 2021 väckte Sara Heelge Vikmång (S) i kommunstyrelsen ett nämndinitiativ rörande hanteringen av Fleminghallen i Flemingsberg (*bilaga 1*).

Förslagen i initiativet är att kommunstyrelsen beslutar undersöka möjligheterna att omförhandla avtalet för Fleminghallen, att förvaltningen får i uppdrag att arbeta för att fylla lokalerna samt att en oberoende granskning tillsätts som utreder hanteringen av Fleminghallen.

Kommunstyrelsen överlämnade ärendet till förvaltningen för beredning för att därefter behandlas på kommande sammanträde (*bilaga 2*).

Fleminghallen

Fleminghallen ligger inom fastigheten Generatorn 1 i Flemingsberg. Fleminghallen är en del av exploateringsprojekt Flemingsbergsdalen, som byggdes av en exploatör och hyrdes in av kommunen, i samband med Flemingsbergsdalens exploatering.

Kommunens tecknande av hyresavtal för Flemingshallen var avgörande för att få igång utvecklingen i Flemingsbergsdalen. I en totaluppgörelse med exploateringsavtal, köpeavtal och hyresavtal - med inbördes villkor och beroendeförhållanden - ingick att kommunen köpte tillbaka mark och kunde inleda utvecklingen av Flemingsbergsdalen genom det avtal som slöts med fastighetsbolaget Fabege AB. Detta har i sin tur lett till värdeökningar av kommunens mark inklusive den som återköpts från Skanska. Hyresavtalet hade inte en solitär ställning utan ska vid tillkomst och alltjämt under hyresavtalets löptid t.o.m. år 2037 ses tillsammans med övriga avtal och utveckling. I totaluppgörelsen var och är kommunens hyresavtal med exploatör ett vederlag av vikt.

Fleminghallen är kommunens enda fullstora hall med läktare, vilket har varit ett uppskattat tillskott till föreningslivet.

Lokalerna i Fleminghallen är delvis outnyttjade då kommunen inte fullt ut använder de ytor som kommunen har hyrt in, samt kommunen har inte tagit nödvändiga avtalade egenkostnader för att anpassa lokalerna för sin verksamhet eller andrahandshyresgäst. Totalt nyttjat är ca 70 procent. Outnyttjat är ca 30 procent, motsvarande ca 1 708 kvm till en årshyra på ca 2 500 000 kr. För att kunna hyra ut de outnyttjade ytorna i andra hand behöver kommunen ansvara för anpassning av lokalerna till andrahandshyresgäst. Yta och hyra enligt hyresavtal samt kommunens nyttjande fördelar sig enligt tabell.



Datum
2021-09-08

Diarienummer
KS-2021/1645.692

Plan	Lokalarea (kvm)	Årshyra, bashyra	Användning enligt hyresavtal	Kommunens nyttjande idag	
				Nyttjas	Outnyttjad
1	76		soprum, inlastning	Ja: soprum, inlastning	
3	3690		entré, café, omklädning, hall 1, hall 2	Ja: ca 3 390 kvm entré, omklädning, hall 1, hall 2	Nej: ca 300 kvm café. Motsvarande hyra ca 440.000 kr/år. Anpassning krävs.
4	808		omklädning, café balkong, entré läktare hall 1		Nej: 808 kvm. Motsvarande hyra ca 1.180.000 kr/år. Anpassning krävs.
5	909		gym	Ja: ca 300 kvm gym som danslokal	Nej: ca 600 kvm gym. Motsvarande hyra ca 880.000 kr/år. Anpassning krävs
Total	5 483	8 054 000 kr		5 554 000 kr	2 500 000 kr

Lokalförsörjningen i Huddinge kommun

Bakgrund

En effektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning är av stor betydelse för kommunens ekonomiska utveckling då den syftar till att säkerställa att kommunen bygger kostnadseffektiva verksamhetslokaler som under hela sin livscykel svarar mot verksamheternas, kommuninvånarnas, företagares och besökares behov.

Ansvar

Enligt kommunens lokalförsörjningspolicy från 2020-08-18 har kommunstyrelsen ansvar för kommunens samlade strategiska lokalförsörjning och att tillse att kommunens lokalförsörjningsarbete bedrivs på ett ändamålsenligt sätt som bidrar till att kommunens övergripande och strategiska mål uppnås. I uppdraget ingår att säkerställa nämnders effektiva lokalanvändning, effektiva lokalbehovsprognos och effektiv lokalresursplanering för hela kommunen.

Kommunstyrelsen har ansvar för den övergripande analysen och planeringen avseende fastighetsinnehav, lokalförsörjning och nyttjandet av kommunens mark, fastighets- och lokalbestånd samt frågor som rör förändrad fastighets/lokanvändning, ny- till- och ombyggnad.

I de riktlinjer för lokalförsörjningsprocessen som fastställdes 2020-08-25 har ovanstående ansvar brutits ner och gjorts än mer specifikt. Bland annat står att kommunstyrelsens förvaltning svarar för analys och beredning av inhyrningar, omförhandlingar, nybyggnader, ombyggnader och avvecklingar av fastigheter/lokaler och att lokalstrategifunktionen företräder kommunstyrelsens förvaltning och kommunkoncernen i strategiska lokalförsörjningsfrågor för samtliga verksamhetslokaler.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning anser det viktigt att slå fast att Fleminghallen inte står tom utan att delar av lokalytan är outnyttjad.

Avseende initiativtagarens förslag att undersöka möjligheterna att omförhandla avtalet för Fleminghallen är det ett löpande uppdrag för förvaltningen enligt



Datum
2021-09-08

Diarienummer
KS-2021/1645.692

lokalförsörjningens policy och riktlinjer och kommunstyrelsens förvaltning anser att det ska lämnas utan åtgärd.

I lokalförsörjningsprocessen kommer förvaltningen att hämta in lokalbehovsbeskrivning från samtliga nämnder och utifrån dessa överväga eget kommunalt brukande av Fleminghallen. Om samtliga nämnders lokalbehovsbeskrivningar visar att kommunen inte har något behov av lokaler i Fleminghallen kommer en utredning att göras rörande vad som krävs för att kommunen ska kunna hyra ut lokalerna i andra hand till kommersiell aktör eller förening. Nämndinitiativets förslag att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att arbeta för att de tomma lokalerna i Fleminghallen blir uthyrda behandlas redan inom ramen för detta pågående ärende.

Förslaget att göra en oberoende granskning lämnas utan åtgärd.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Förslaget till beslut förväntas inte medföra några ekonomiska eller juridiska konsekvenser utöver redan kända.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Nämndinitiativet: Granska och omförhandla Huddinge kommuns avtal rörande Fleminghallen
- Bilaga 2. Kommunstyrelsens sammanträdesprotokoll

Beslutet ska skickas till

Klicka eller tryck här för att ange text.