



Datum
2022-10-24

Diarienummer
KS-2022/2715

Handläggare
Linda Hillner
Lokalstrateg
Kommunstyrelsens förvaltning
linda.hillner@huddinge.se
08-535 302 43, 0700-82 43 55

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande fritidsgård i Grantorp

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Inriktningsbeslut för fritidsgård i Grantorp godkänns.

Ekonomidirektören får i uppdrag att i detta ärende på delegation ta ett genomförandebeslut när erforderlig dokumentation upprättats.

Kultur- och fritidsnämnden ska medges kompensation för tillkommande hyreskostnader för fritidsgård i Grantorp.

Sammanfattning

Kommunen bedriver fritidsgårds-/ungdomsverksamhet i kommundelen Flemingsberg under arbetsnamnet *Ung zon Flemingsberg*. Kommunen hyrde tidigare en fritidsgårdslokal på Röntgenvägen 15 av Huga Bostäder AB. Kommunen sa upp hyresavtalet och lämnade lokalerna då verksamheten planerades att flytta till Fleminghallen. Det visade sig att kommunens hyresavtal för Fleminghallen inte tillät denna verksamhet och det är i dagsläget inte möjligt att bedriva fritidsgård i Fleminghallen.

Flera olika lokaler inom närområdet från Flemingsberg centrum har undersökts och ingen utom den föreslagna lokalen på Röntgenvägen 15 kan möta verksamhetens behov. Fritidsgårdens gamla lokal i Flemingsbergs centrum är fortfarande delvis ledig och ungdomsverksamheten kan få plats i dessa lokaler med mindre ombyggnationer.

I samband med förstudiearbetet hade kommunen tagit fram en preliminär kostnad för lokalhyran baserat på hyresnivån i området och uppskattad yta från förstudien. Den nya hyran uppskattades i samband med kultur- och fritidsnämndens godkännande av förstudien preliminärt till cirka 1 miljon kronor per år i linje med tidigare hyresnivåer. Under förprojekteringsarbete och i initiala samtal med Huga Bostäder AB framkommer att ny hyra bedöms bli 2,7 miljoner kronor. Nämnden behöver kompenseras för tillkommande hyra när kostnaden uppstår.

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



Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Kommunen bedriver fritidsgårds-/ungdomsverksamhet i kommundelen Flemingsberg under arbetsnamnet *Ung zon Flemingsberg*.

Kommunen hyrde tidigare en fritidsgårdslokal på Röntgenvägen 15 av Huge Bostäder AB. Kommunen sa upp hyresavtalet och lämnade lokalerna då verksamheten planerades att flytta till Fleminghallen. Det visade sig att kommunens hyresavtal för Fleminghallen inte tillät denna verksamhet och det är i dagsläget inte möjligt att bedriva fritidsgård i Fleminghallen.

Fritidsgården i Flemingsberg är en fritidsgård som idag delvis håller till utomhus samt i en tillfällig lokal på Röntgenvägen 3A i Grantorp, Flemingsberg. Lokalen är icke ändamålsenlig för en permanent verksamhet och behöver därtill tas i anspråk för andra behov inom Huge Bostäder AB. Verksamheten är idag uppsagd för avflyttning av Huge Bostäder AB. Fritidsgården i Flemingsberg behöver därför omgäende en ny permanent lokal för sin verksamhet.

Fritidsgård i Grantorp

Kultur och fritidsnämnden beslutade i juni om en förstudie om Fritidsgård i Grantorp (dnr KFN-2022/105, förstudien ligger som bilaga 1 till detta ärende.

Fritidsgården i Flemingsberg är en av Huddinges sex fritidsgårdar som välkomnar unga mellan 13 och 16 år till meningsfulla fritidsaktiviteter och stöd in i vuxenblivandet. Verksamheten spänner över ett brett spektrum, från musikproduktion till spontanidrott, och ska upplevas som tillgänglig och angelägen av alla unga

Flera olika lokaler inom närområdet från Flemingsberg centrum har undersökts inom arbetet med kultur- och fritidsnämndens förstudie och ingen utom den föreslagna lokalen på Röntgenvägen 15 kan möta verksamhetens behov. Lokalen är i dag delvis ledig, men kommer att behöva byggas om för att möta verksamhetens behov och krav.

Investeringsprojektets process

Inriktningsbeslutet syftar till att starta projektarbetet. Projektarbetet börjar i en projekteringsfas med upprättande av systemhandlingar och förfrågningsunderlag för ett avrop om byggentreprenör. Inriktningsbeslutet är kommunens beställning till utföraren, i detta fall Huge Bostäder AB. Enligt nu beslutad process för lokalförsörjning och investeringar finns ett tydligare flöde av politiska beslutspunkter. Detta projekt är dock startat enligt en tidigare hantering¹ och för att inte försena iordningställandet och inflyttning av biblioteket i Fleminghallen önskar förvaltningen att kommunstyrelsen ger en tillfällig delegation till

¹ Kommunstyrelsens delegationsordning är inte förändrad i linje med den nu beslutade lokalförsörjningsprocessen och det saknas i dagsläget en tydlig delegation kopplad till densamma. Detta finns beskrivet i ärendet Handlingsplan för effektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning.



Datum
2022-10-24

Diarienummer
KS-2022/2715

ekonomidirektören att ta ett genomförandebeslut när erforderlig dokumentation upprättats inom ramen för detta tjänsteutlåtande.

Tidsramar

Ambitionen är att fritidsgården ska kunna öppnas för besökare under våren.

Vecka 48, Inriktningsbeslut kommunstyrelsen

Vecka 50, Genomförandebeslut kommunstyrelsen

Vecka 50, Nytt hyresavtal signeras med Hüge Bostäder AB

Vecka 9, 1 mars 2023 (preliminärt inflyttningsdatum)

Vecka 11, Invigning (preliminärt)

Delårsrapport 1 2023 Beslut kompensation för framtida hyreskostnader.

Förvaltningens synpunkter

Bedömning är att ungdomsverksamheten inte kommer kunna beredas plats i Fleminghallen varför en ny lokal behöver tillkomma. Fritidsgårdens gamla lokal i Flemingsbergs centrum är fortfarande delvis ledig och ungdomsverksamheten kan få plats i dessa lokaler med mindre ombyggnationer.

Ärendet är samberett med kultur- och fritidsförvaltning.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunstyrelsens förvaltning har beställt en förprojektering av Hüge Bostäder AB och inom ramen för det arbetet och kultur- och fritidsnämndens förstudie bedöms lokalen som ändamålsenlig för verksamheten efter viss hyresgäst Anpassning, dock kommer grundhyran att öka markant. Nämnden hade tidigare (budget 2019) cirka 1 miljon kronor i hyreskostnad inom ram för fritidsgårdens verksamhet, innan planerad flytt till Fleminghallen. I denna hyresnivå ingick bland annat el och andra driftskostnader.

Då verksamheten inte kunde öppnas i Fleminghallen har tillfälliga lokaler hyrts in och i delårsrapport 2 år 2020 fick kultur- och fritidsnämnden ett extra tillskott om 400 tusen kronor för att finansiera de tillfälliga lokalerna, vilket fortsatt ligger kvar i befintlig ram verksamhetsår 2022.

Den nya hyran uppskattades i samband med kultur- och fritidsnämndens godkännande av förstudien preliminärt till cirka 1 miljon kronor per år i linje med tidigare hyresnivåer. Under förprojekteringsarbetet och i initiala samtal med Hüge Bostäder AB är ny bedömning av hyran att den kommer bli cirka 3000 kr/kvm/år och ge en ny totalhyra för kultur- och fritidsnämnden på 2,7 miljoner kronor (3000 kr * cirka 900 kvm).



Datum
2022-10-24

Diarienummer
KS-2022/2715

Hyreskomponent	Före detta lokal (R-vägen 15)	tillf lokal (R-vägen 3)	Kommande lokal (R-vägen 15)
Bashyran	1 022 000	480 000	1 800 000
Hyresgästansp.	-	-	900 000
Driftklasul	ingår i bashyran	ingår i bashyran	
Fastighetsskatt	ingår i bashyran	ingår i bashyran	
	1 022 000	480 000	2 700 000
Kvm	600	323	900

2

Bedömningen är att kultur- och fritidsnämnden inte har möjlighet att ta de tillkommande hyreskostnaderna för fritidsgården i Grantorp inom ram. De medel som redan tilldelats finansierar befintliga hyror i Fleminghallen. För att en fritidsgård i Grantorp ska kunna öppnas behöver kompensation tilldelas om mellanskillnaden av den slutgiltiga hyran (nu bedömd till 2,7 miljoner kronor) och den tillfälliga kompensation nämnden har i dagsläget för den tillfälliga fritidsgården på Röntgenvägen om 400 tusen kronor.

Kommunen kommer inom kort beställa en projektering av nödvändiga anpassningar och först i samband med att projekteringen avslutas kan en mer exakt hyresnivå beräknas. Kultur- och fritidsförvaltningen kommer i samband med delårsrapport 1 år 2023 kunna återkomma med besked kring finansiering av framtida hyresökning och nämnden kan då göra en hemställan till kommunstyrelsen.

Inköp av inventarier eller andra verksamhetskostnader som uppkommer i samband med projektering och genomförande hos fastighetsägaren ska tas av verksamheten/nämnden. Kultur- och fritidsnämnden finansierar även övriga driftskostnader som uppkommer i samband med projektet exempelvis flyttkostnader eller liknande inom ram. Dessa kostnader är inte uppskattade i dagsläget och finns inte uttryckta i kultur- och fritidsnämndens förstudie och inte heller i detta ärende.

Ärendet är ett inriktningsbeslut och medför i sig inga direkta juridiska konsekvenser.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

Bilaga 1. KFN Förstudie_permanent lokal fritidsgårdsverksamhet Grantorp

² Röntgenvägen 15 delades ursprungligen av fritidsgården och biblioteket. Fördelningen av kvm var budgetmässig fritidsgård 66 % och bibliotek 33%.



Datum
2022-10-24

Diarienummer
KS-2022/2715

Beslutet ska skickas till
Kultur- och fritidsnämnden
Huge Bostäder AB