

2020-05-04

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr FRN 2019/123

Fritidsnämnden

Politikerinitiativ - Ytor i större köpcentrum

11 november 2019 av Ella Tegsten (S).

Förslag till beslut

Fritidsnämnden avslår förslaget då frågor kring hyresavtal och tillhörande aspekter i ett hyresförhållande inte hanteras av fritidsnämnden. Politikerinitiativet är därmed färdigbehandlat.

Sammanfattning av ärendet

Politikerinitiativet innebär att undersöka om ytor i större köpcentrum kan brukas av föreningslivet i samspel med fastighetsägare och detaljhandeln. I dagsläget står ett antal butikslokaler tomma i olika köpcentrum och allt fler detaljister ser inte längre samma behov för stora butikslokaler som tidigare. Samtidigt råder brist på centrala lokaler för föreningslivet. Innovativa lösningar efterfrågas. Förslaget innebär att utreda hur och om kommunen skulle kunna sätta upp ett förslag för hyresmodell, antingen genom att hyra delar av en butikslokal eller hyra och sedan subventionera hyran för föreningsliv som skulle ha intresse av att etablera sig på mer centrala området. För att politikerinitiativet ska kunna genomlysas behöver flera frågor undersökas vidare som hur hyresavtal mellan fastighetsägare och detaljist kan tillåta andrahandsuthyrning, besittningsskydd, momsaspekter med mera. Merparten av de frågor som behöver utredas är fastighetsrelaterade och är inte en fråga för kultur- och fritidsenheten. I den budget fram till 2022 finns inte utrymme för utökade ytor på det sätt som föreslås.

Förslagen i politikerinitiativet

Politikerförslaget innebär att undersöka om ytor i större köpcentrum kan brukas av föreningslivet i samspel med fastighetsägare och detaljhandeln. I dagsläget står ett antal butikslokaler tomma i olika köpcentrum och allt fler detaljister ser inte längre samma behov för stora butikslokaler som tidigare. Samtidigt råder brist på centrala lokaler för föreningslivet. Innovativa lösningar efterfrågas. Förslaget inkluderar frågan att utreda hur och om kommunen skulle kunna sätta upp ett förslag för hyresmodell, antingen genom att hyra delar av en butikslokal eller hyra och sedan subventionera hyran för föreningsliv som skulle ha intresse av att etablera sig på mer centrala området. Ett utredningsförslag ger möjlighet att bistå med information i frågan.

Politikerförslaget föreslår att:

- Enheten undersöker med berörda aktörer om möjligheterna att testa eller i större omfattning kunna hyra lokaler i kommunens centrum,
- Enheten undersöker om det finns en kostnadsmodell för hur kommunen skulle kunna hyra delar av centrumlokaler subventionerat eller om kommunen kan subventionera för föreningslivet.
- Enheten undersöker vilka föreningsaktörer som skulle kunna vara lämpliga att placera i centrumlokaler och ta fram förslag för aktörer som kan användas för en test.

Enhetens utredning och bedömning

För att politikerinitiativet ska kunna genomlysas behöver olika fastighetsrelaterade frågor utredas vilket kräver en hel del fördjupat arbete.

De finns ett flertal olika aspekter som behöver utredas:

1) Detaljister hyr sina lokaler av fastighetsägaren.

- Förhandling om att dela en butikslokal ska därför ske mellan såväl fastighetsägaren, detaljisten och kommunen. En första utredning behöver klarlägga om detaljistens avtal tillåter en andrahandshyresgäst i butikslokalen.

2) Vid en delning av en lokal där främre ytan fortfarande bedrivs som butiksytta.

Hur man kan bygga om i befintliga lokaler för att möjliggöra en uppdelning av lokalerna? Vad tillåter detaljistens avtal med fastighetsägaren? Hur hanteras frågan om besittningsskydd? Hur kan tillgång till toaletter med mera skapas för såväl butik som föreningslivet? Hur ser momsaspekter ut vad gäller ombyggnation i butikslokaler som förhyrs av en detaljist? Kan en del av en butik nås på annat sätt än att passera genom butiksytan? Kan en del av en butikslokal nås efter det att butiken har stängts och även när hela köpcentrumet har stängts? Hur ser skalskydd och centrala larm ut? Ansvarsfrågan mellan detaljist är också en viktig aspekt att ta hänsyn till.

3) En tomställd butikslokal

- I förhandlingar med fastighetsägare kan det vara möjligt att temporärt hyra lokalen, ofta till en lägre nivå. Ofta kräver fastighetsägaren att alla butikslokaler i större köpcentrum har samma öppettider vilket kan vara svårt för föreningslivet. Moms aspekter måste utredas även här.

4) En ”pop-up-yta”

- I dagsläget har många köpcentrum så kallade ”pop up aktiviteter” som är tillfälliga aktiviteter och kan ske in en tomställd butikslokal eller i allmännytor som till exempel gångstråk. Detta kan vara ett sätt att skapa möjligheter för föreningslivet att visa upp sina verksamheter för att till exempel locka till sig nya medlemmar. Detta är redan idag ett sätt som olika aktörer, som även föreningslivet, nyttjar. Ofta har fastighetsägaren en fördelaktig prissättning vid en förhyring av en yta till en förening och civilsamhället.

Kostnad för förhyrningar av ytor i ett köpcentrum kräver en utökad budget och kultur- och fritidsenheten ser inte att det i budgeten fram till 2022 finns utrymme att addera utökade ytor annat än det som finns inkluderad i långtidsprognosen så som nya Näckenbadet och sporthallar i Stavsborg, Sigfridsborg och Boo gård samt mutlihallen i Fisksätra. Trots möjligheten att kunna göra fördelaktiga hyresförhandlingar om tomställda ytor i ett köpcentrum är det ett faktum att hyran per kvadratmeter i butikslokaler i köpcentrum är höga i förhållande till den hyra för lokaler som kommunen mer traditionellt nyttjar.

Enheten bedömer att det ett begränsat antal föreningar som skulle vara intresserad av att nyttja butiksytor då butiksytor inte är anpassade för olika idrottsaktiviteter. De aktiviteter som skulle kunna nyttja sådana ytor är till exempel bordtennis, dans, viss typ av gymnastik och e-sport.

Merparten av de frågor som behöver utredas är fastighetsrelaterade och därmed är kultur- och fritidsenheten inte rätt enhet att utreda frågan. Enheten bedömning är att föreslå fritidsnämnden att avslå politikerinitiativet. Möjligheterna finns att väcka samma fråga via stadsbyggnadsnämnden.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Ett utökad inhyrning/samnyttjande av lokaler köpcentrum finns inte i fritidsnämndens budget fram till 2022.

Konsekvenser för barn

Lokaler för föreningslivet som ligger i centrumläget kan vara positivt och det finns en möjlighet att nå nya deltagare som annars inte deltar i detta typ av aktiviteter.

Handlingar i ärendet

1. Politikerinitiativ

Cortina Lange
Enhetschef
Kultur- och fritidsenheten

Susanne Broman Kjulsten
Samhällsplanerare
Kultur- och fritidsenheten