

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Hyresavtal avseende nya kulturlokaler i Älta

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagna hyresavtal avseende lokaler för kultur, bibliotek och fritidsgård enligt bilaga 1-3 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 16 juni 2022.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 uppdrar kommunstyrelsen åt enhetschefen för fastighetsenheten att underteckna hyresavtalen.

### Sammanfattning

Älta växer och en ny detaljplan för Älta centrum har tagits fram vilket bland annat medför att de nuvarande lokalerna för bibliotek, fritidsgård och Älta kulturknut kommer att rivas och ersättas med nya. Nacka kommun hyr lokalerna av Wallenstam. Efter förhandlingar mellan Wallenstam och kommunen har förslag på nya hyresavtal tagits fram. Den sammanlagda ytan enligt de nya avtalen uppgår till 1 737 kvm, hyrestiden är 20 år och den totala hyran uppgår till cirka 4,7 miljoner kronor per år. Kommunen erhåller en hyresrabatt om 2,5 miljoner kronor fördelat under hela hyrestiden. Preliminära internhyresavtal har tecknats mellan kommunstyrelsen och fritidsnämnden respektive kulturnämnden i enlighet med kommunens internhyresmodell.

### Ärendet

Älta växer och en ny detaljplan för Älta centrum har tagits fram. En konsekvens av detaljplanen är att de nuvarande lokalerna för bibliotek, fritidsgård och Älta kulturknut kommer att rivas och behöver ersättas. Nacka kommun hyr nuvarande lokaler av Wallenstam Fastighets AB Älta (nedan Wallenstam) som har presenterat förslag på ersättningslokaler. Frågan om ersättningslokaler har diskuterats sedan 2017 och flera separata överenskommelser har tecknats gällande bland annat lokalernas innehåll, storlek, vilka verksamhetsanpassningar som skulle komma att krävas och hur kostnaderna för dessa

skulle fördelas mellan parterna. Den senaste överenskommelse beslutades den 31 augusti 2020 av kommunstyrelsen där den huvudsakliga förändringen bestod i att framtida ytor skulle utökas med ca 450 kvm.

Parterna har nu slutligen förhandlat fram tre hyresavtal, bilaga 1-3, gällande bibliotek, fritidsgård och kulturlokaler. Avtalstiden i samtliga hyresavtal är 20 år och den totala ytan uppgår till 1 737 kvadratmeter. Den totala hyran uppgår till cirka 4,7 miljoner kronor per år (2 710 kronor per kvadratmeter). Under hyrestiden utgår en total hyresrabatt med 2,5 miljoner kronor fördelat jämnt under avtalstiden (125 000 kronor per år). Hyresnivån bedöms vara likvärdig med den kostnaden som informerades om i samband med den tecknade överenskommelsen från 2020.

Hyresavtalen innehåller i övrigt sedvanliga hyresvillkor och till hyresavtalen finns även planritningar, rumsfunktionsprogram och gränsdragningslistor som tydliggör utformningen av lokalerna.

Kultur- och fritidsenheten har varit delaktig under processen och preliminära internhyresavtal mellan kulturnämnden/fritidsnämnden och kommunstyrelsen har tecknats i enlighet med Nacka kommuns internhyresmodell.

Kommunen kommer att vara fortsatt delaktig i processen under projekteringen genom representanter från fastighetsenheten samt från kultur- och fritidsenheten. Bygglov har beviljats och byggstart är planerad till september 2022. Preliminärt tillträdesdatum är den 1 juli 2024.

## **Ekonomiska konsekvenser**

De nya ersättningslokalerna innebär att hyran ökar från dagens 3,15 miljoner kronor till cirka 4,7 miljoner kronor per år. De nämnder som påverkas är fritidsnämnden och kulturnämnden som får ökade internhyror för fritidsgården respektive biblioteket och kulturlokalen.

## **Konsekvenser för barn**

Välplanerade lokaler för bibliotek, kulturhus och fritidsgård som ligger centralt belägna i Älta centrum kommer att vara av stor betydelse för främjandet av ett rikt utbud av aktiviteter för barn och unga i Älta. Detta i kombination med utökade ytor i Stavsborgsskolan som är väl anpassade för samnyttjande av bland annat kommunens olika kulturskolor och idrottsföreningar kommer att skapa goda förutsättningar för olika aktiviteter efter skoltid.

## **Bilagor**

- Bilaga 1 Utkast till hyresavtal, bibliotek
- Bilaga 2 Utkast till hyresavtal, fritidsgård



Bilaga 3 Utkast till hyresavtal, kulturlokaler

Therese Alvé  
Enhetschef  
Fastighetsenheten

Anders Linder  
Tf gruppchef Lokal  
Fastighetsenheten