Uppdaterad utredning om eventuell användning av padelhall på Rinnavägen

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 4 juni 2026, § 91, att återremittera motionen för ”en fördjupad utredning om padelhallen kan användas, då med sikte att ha lägsta godtagbara standard för att använda hallen för idrottsändamål, dvs då inte nödvändigtvis dusch och omklädningsrum behövs, och vad ett sådant nyttjande skulle kosta”.

Lägsta godtagbara standard

Förvaltningen utgår från en enkel lokal där avsedd idrottsverksamhet kan bedrivas säkert och ändamålsenligt. Duschar och omklädningsrum kan utgå enligt återremissen. Golv, belysning, luftväxling, temperatur och toalettlösning behöver däremot fungera för den verksamhet som ska bedrivas.

”Lägsta godtagbara standard” behöver inte innebära samma sak för en idrottslärare, elev, förening eller förvaltning. En tekniskt användbar lokal behöver inte motsvara användarnas förväntningar. Det finns därför en risk för missnöje och krav på ytterligare anpassningar, inventarier och utrustning efter att lokalen tagits i bruk.

Kostnadsuppskattning

Den tidigare kalkylen uppgick till 5,3–9,8 mnkr. Om hela posten för sanitära utrymmen tas bort och påslaget om 15 procent räknas om återstår cirka 4,1–7,5 mnkr. Beräkningen utgår från att övriga åtgärder i den tidigare kalkylen kvarstår.

Kostnadspost	**Mnkr**
Golv, belysning, ventilation och värme, el och VVS samt övriga anpassningar	3,6–6,5
Byggherre och ÄTA, 15 procent	0,5–1,0
Summa anpassningar	**4,1–7,5**

Sanitärposten i det förra underlaget omfattade även toaletter. En kostnad för toalettlösning tillkommer. Enklare lösningar för övriga åtgärder kan eventuellt sänka kostnaden men förvaltningens bedömning är att totalkostnaden hamnar någonstans i spannet ovan. Spannet bör därför inte ses som en verifierad minimikostnad utan snarare en översiktlig uppskattning utifrån tidigare underlag. Observera att inventarier och materiel för undervisning och föreningsverksamhet inte ligger med i kalkylen.

Utöver anpassningarna tillkommer grundhyra om 765 tkr per år, enligt fastighetsägarens tidigare uppgift om 450 kr per m² för 1 700 m². Hyran är exklusive moms, fastighetsskatt, el, värme och vatten. Lokalvård, underhåll och eventuella inventarieinköp tillkommer också.

Samlad kostnad och timkostnad

Med fem års nyttjande blir anpassningar och grundhyra tillsammans cirka 8,0–11,3 mnkr, före drift och eventuella övriga tillägg. Vid 1 600 nyttjade timmar per år motsvarar det cirka 1 000–1 400 kronor per timme. Enbart grundhyran motsvarar cirka 480 kronor per timme.

Fem år och 1 600 timmar per år är räkneantaganden. Anpassningsutgiften har fördelats över hela perioden utan restvärde. Lägre nyttjande ger högre kostnad per timme.

Anpassningar i en fastighet som kommunen inte äger

Att bifalla motionen innebär att kommunen skulle betala både hyra och bekosta anpassningar i en privatägd fastighet. Fasta installationer kan ha begränsat värde för kommunen efter att hyresförhållandet upphör. Utan avtalad ersättning eller möjlighet till återanvändning riskerar kvarvarande värde att tillfalla fastighetsägaren.

En kort hyrestid ger få år att fördela anpassningskostnaden på. Ett längre avtal binder kommunen till hyran även om behovet förändras eller andra lokaler blir tillgängliga. Betydande egna anpassningar kan dessutom göra det ekonomiskt svårt att lämna lokalen vid en framtida omförhandling. Underhållsansvar och eventuell återställningsskyldighet kan medföra ytterligare kostnader.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens övergripande bedömning står fast. Även med en lägre ambitionsnivå innebär upplägget betydande utgifter och ekonomisk bindning. Finansiering saknas i budget. Samtidigt riskerar olika förväntningar på ”lägsta godtagbara standard” att leda till löpande anpassningar och otydlighet.

Hallen skulle kunna ge fler tider för idrott på kort sikt. Den nyttan behöver vägas mot möjligheten att använda resurserna till en långsiktig lösning. Förvaltningen bedömer att de ekonomiska riskerna och avsaknaden av finansiering talar för att motionen bör avslås.