



Malmö stad

Lokalutredning

Utförare/Enhet Arbetsmarknad och Socialförvaltningen	Telefon	Datum 2021-01-12	Version 1	Sida
Projekt ASF Projekt lokaler	Noteringar Utredning alternativa lokaler			Att:

ASF PROJEKT LOKALER

Utredning och lokalöversyn arbetsmarknadsavdelningen

Ekonomienheten

Innehållsförteckning

Inledning.....	2
Begränsningar	3
Aktuella nyckeltal.....	3
Avtalstid.....	4
Lösningalternativ	4
Alt. 1) Cypressvägen 18 inkl. inflytt av Höjdrodergatan 11 + 17.....	4
Beskrivning och	
förutsättningar.....	4
Kostnader.....	5
Alt. 2) Murmansgatan/Krusegatan.....	6
Beskrivning och	
förutsättningar.....	6
Kostnader.....	7
Alt. 3) Järnyxegatan.....	7
Beskrivning samt	
förutsättningar.....	7
Kostnader.....	7
Sammanfattade förutsättningar.....	8
Förslag.....	9

Inledning

Arbetsmarknads- och socialnämnden hyr lokaler för att bedriva arbetsmarknadsinsatser för produktion av varor och tjänster till Malmö stads verksamheter. Det har av avtal-, kostnads- och effektivitetsskäl funnits anledning att se över lokalbeståndet. Ett utredningsarbete i form av en förprojektering har genomförts under 2020, för att identifiera behov och undersöka möjliga lösningar. Förevarande rapport är en sammanfattning och bearbetning av de underlag som tagits fram under förprojekteringen.

Begränsningar

I förprojekteringen's första inventering av lokaler och behov har ett större antal lokaler på olika sätt beaktats; såväl TAMU:s som Aktivitetscenters lokaler har aktualiserats. I förevarande rapport ingår emellertid inte dessa, beroende på vilka möjliga lösningar som bedömts mest intressanta att gå vidare med.

Aktuella nyckeltal

Sammanställningar av befintliga förhyrningar aktuella för utredningen.

Adress	Kvm	Hyeskost	Kr/Kvm
Cypressvägen 18	4370	2 384 066	546
Höjdrodergatan 11	649	590 000	909
Höjdrodergatan 17	213	160 055	751
Pildammsvägen 26	1836	1 604 656	874
TOTAL	7 068	4 738 778	670

(Ur Lokalförteckning ASF med hyresberäkningar uppräkn. ack 2019)

Av totala ytan på Cypressvägen kan nyttjas endast ca 50 %.

Avtalstid

Adress	Fastighetsägare	Avtalstid t.o.m
Cypressvägen 18	Nilu teknik AB	2021-12-31
Höjdrodergatan 11	Kungsleden	2023-01-31
Höjdrodergatan 17	Kungsleden	2023-10-31
Pildammsvägen 26	Stadsfastigheter	2023-02-28

Lösningalternativ

Följande tre huvudsakliga alternativ har tagits fram och jämförts:

- 1) Rusta upp och stanna kvar i befintliga lokaler på Cypressvägen 18 samt flytta dit den verksamhet som idag bedrivs på Höjdrodergatan 11 respektive 17.
- 2) Hyra in och anpassa lokaler på Murmansgatan och Krusegatan; olika alternativ. Flytta dit verksamheterna från Cypressvägen, samt Höjdrodergatan 11 respektive 17.
- 3) Hyra in och anpassa lokaler på Järnyxegatan. Flytta dit verksamheterna från Cypressvägen, samt Höjdrodergatan 11 respektive 17.

Alt. 1) Cypressvägen 18 inkl. inflytt av Höjdrodergatan 11 + 17

Beskrivning och förutsättningar

Totalt – 4370 kvm	Befintligt [kvm]	Förslag [kvm]
Kontor	633	644
Industri	950	1655
Förråd/lager	560	322
Möte/konferens	240	280
Utnyttjad	2383	2901

Lokalutredning

- Vissa lokalanpassningar nödvändiga
- Fortfarande drygt 1000 outnyttjade kvm , trots effektivisering i och med inflyttning av verksamheterna från Höjdrodergatan 11 och 17
- Möjligheterna för verksamheten att förändras över tid i lokalerna är begränsade
- Fungerar med bussar och transporter
- Brist på parkeringsplatser
- Frågan om evakueringslokaler under ombyggnadstiden om ca ett år saknar godtagbar lösning. Evakuering har bedömts för kostsam om modullösningar skulle utredas och det saknas relevanta inhyrningsalternativ. Att pausa verksamheten under ombyggnadstiden har bedömts som problematiskt, inte minst mot de ökade förväntningar som finns utifrån det nu rådande läget och verksamhetens uppdrag.

Kostnader

Lösningen innebär fortsatt förhyrning av Pildammsvägen samt flytt av verksamheter på Höjdrodergatan 11 + 17 till Cypressvägen.

Adress	Kvm	Ny hyreskost	Kr/Kvm
Cypressvägen 18	4370	4 807 000	1 100
Cypressvägen 18 och Pildammsvägen 26	6206	6 411 656	1 033

Alt. Murmansgatan/Krusegatan

Beskrivning och förutsättningar

Hyresvärden erbjuder flera olika lokaler, där delar kan inhyras efter önskemål och behov.

Del 1 - Lokal Murmansgatan Plan 1

Utesnickeri (700 kvm)

Plan 2 Tapetsering/textil (520 kvm)

Plan 3 Café, konferens och möte (520 kvm)

Del 2 - Höglagerdel

- Höglagerdel – 400 kvm
- Öppen yta – 1060 kvm
- Grönytor

Del 3 - Administration

Kontor på plan 11 och 12 (381 kvm per plan)

Del 4 - Administration Kontor

på plan 3 (1000 kvm)

Goda möjligheter till flexibilitet; välja inhyrning efter behov

- Cykelbana finns direkt utanför fastigheten
- Bra dialog med fastighetsägaren
- Endast gul buss -men nära (Ca 200 m)
- Lång avtalstid (15 år) på grund av investeringskostnader
- Tids- och kostnadskrävande ombyggnad med hög komplexitet. Stor del av nödvändiga installationer (exempelvis passagesystem och ventilation) måste bytas.

Kostnader

Beroende på vilka alternativ som väljs, nedan ett ur verksamhetsperspektiv relevant exempel:

Adress	Kvm	Ny hyreskost	Kr/Kvm
Murmansgatan			
Murmansgatan 119	4962	4 401 294	887

Alt. Järnyxegatan

Beskrivning och förutsättningar

Totalt - 5450 kvm

- Nödvändiga installationer finns i huvudsak, såsom inbrottslarm med kameraövervakning, brandlarm i hela fastigheten, passagesystem (behörighetsstyrt med ”tagg”), central tryckluftsanläggning, ljudabsorberande tak, eluttag i samtliga hallar från 10 amp upp till 200 amp., lastkaj & lastportar, varuhiss till plan 2 (2000 kg), angränsande ytor för förvaring av t.ex containers, nödvändiga hissar
- Parkering
- Gränsar till stora grönområden på tre sidor av fastigheten
- Förvaltningen kan hyra de delar som bedöms nödvändiga och utöka efterhand
- Lokalerna möjliggör utveckling av verksamheten efter hand
- Gul + grön buss (ca 250 m), cykelbana finns direkt utanför fastigheten
- Parkeringsmöjligheter
- Stora ytor –om verksamheten ska se ut som idag men möjlighet till utveckling och utökning

Kostnader

Verksamheten flyttar från Cypressvägen, Höjdrodergatan 11 respektive 17.

Adress	Kvm	Ny hyreskost	Kr/Kvm
Järnyxan			
Järnyxegatan 11	5 450	4 741 500	870

Sammanfattning förutsättningar

Järnyxegatan

- Mycket goda förutsättningar för samlokalisering av enheternas verksamheter
- Byggnadstekniskt mycket goda förutsättningar
- Möjlighet att hyra delar av fastigheten och utöka efterhand
- Möjlighet att flytta in utan mellankommande evakuering (såväl verksamhetsmässigt som ekonomiskt fördelaktigt)
- Stora ytor som skulle påverka objektets driftskostnader
- Möjlighet att utveckla och utöka verksamheten

Cypressvägen

- Möjlig om verksamheten inte förändras ytterligare i omfattning eller till innehåll
- Fungerar med bussar och transporter
- Ombyggnad – nödvändigt med mellankommande evakuering under ombyggnation. Såväl verksamhetsmässigt som ekonomiskt ofördelaktigt.
- Lokalen har byggnadstekniska begränsningar som gör att en högre nyttjandegrad än ca 75 % aldrig kan uppnås.

Murmansgatan

- Flexibla lösningar – kan flytta hela eller delar av verksamheten. Möjliggör administration i egen byggnad.
- Kvadratt effektivt
- Lång avtalstid (15 år) på grund av investeringskostnader
- Tids- och kostnadskrävande ombyggnad med hög komplexitet. Stor del av nödvändiga installationer (exempelvis passagesystem och ventilation) måste bytas.

Förslag

Järnyxan är det objekt som tydligt bedöms vara mest kostnads- och verksamhetsmässigt effektivt. Det framförhandlade avtalsförslaget bedöms vara marknadsmässigt och kostnadsmässigt försvarbart och dialogen med hyresvärden har varit konstruktiv och god. Lokalerna är flexibla och förutsättningarna är byggnadstekniskt goda för utbyggnad av den verksamhet som idag bedrivs och för den verksamhetsutveckling som bedöms kunna bli aktuell. Objektets läge med stora grönområden, dagsljus, bra kommunikationer och dessutom närhet till många arbetsgivare borgar för goda möjligheter för verksamheten och dess deltagare.