



Datum

2019-04-2624

Vår referens

Thomas Sterner

Thomas.Sterner@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Pilbäcks IP - hyresavtal för omklädningsbyggnad FRI-2019-1000 (*förtydligande kring ärende FRI-2018-993*)

Sammanfattning

Fritidsnämnden gav 2018 förvaltningen i uppdrag att beställa, upprätta riskavtal samt teckna hyresavtal om en omklädningsbyggnad i anslutning till fotbollsplanen på Pilbäcks idrottsplats. Systemhandlingar och ekonomiska underlag efter projektering visar att objektet blir betydligt dyrare än beräknat. Ärendet återförs till fritidsnämnden för nytt beslut

Förslag till beslut

Fritidsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att återföra ärendet till serviceförvaltningen för framtagande av billigare alternativ till omklädningsbyggnad.

Beslutsunderlag

- 1649-007 HA omklädningsrum
- G-Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 190516

Beslutsplanering

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2019-04-30

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2019-05-10

Fritidsnämnden 2019-05-16

Beslutet skickas till

[Här skriver du vem beslutet ska skickas till efter att protokollet är justerat, ange funktion eller organisation. Uppgifterna överförs till protokoll och protokollsutdrag. I fliken expediera till, på ärendekortet, anger du fullständiga uppgifter som exempelvis e-postadress, som en information till nämndsekreteraren . Om beslutet inte ska expedieras, kan denna text och rubrik tas bort.]

Ärendet

Fritidsnämnden har i ärende 2018 beslutat att beställa en omklädningsbyggnad med fyra omklädningsrum till Pilbäcks idrottsplats. Beställningen skulle slutföras om kalkyl efter projektering hölls inom i ärendet beskrivna ramar. Efter projektering visar kalkylen på en förhöjd hyresnivå, vilket föranleder att fritidsnämnden fattar nytt beslut i ärendet.

År 2016 anlades en konstgräsplan vid Pilbäcksskolan och Pilbäcks sporthall i Tygelsjö. Fotbollsplanen anlades genom en samfinansiering mellan grundskolenämnden och fritidsnämnden till följd av att Pilbäcksskolan inte hade tillräckligt med uteytor för skolans verksamhet. I samband med att fotbollsytan anlades, gjordes ingen åtgärd ifråga om tillhörande

omklädningsbyggnad. Frågan om omklädningsrum sköts upp till senare hantering.

Idrottsplatsen behöver tillföras en omklädningsbyggnad för fotbollsverksamheten för att verksamhet ska kunna bedrivas funktionellt på idrottsplatsen. Det finns inte utrymme för övriga verksamheter på idrottsplatsen att använda sporthallens totalt fyra omklädningsrum under sporthallens öppetperiod.

Anledningen till att det initialt inte byggdes omklädningsrum till fotbollsplanen var att den behövdes byggas med kort förberedelse

Behovet av ett omklädningsrum för idrottsplatsens uteverksamhet är betydande, och en omklädningsbyggnad för uteverksamheten kommer öka nyttjandegraden. Då seriespel förekommer så finns det idag ingen möjlighet för varken hemma- eller bortalag att göra ombyten och duscha efter match.

Förändring mot tidigare ärende

Fritidsnämnden beslutade under 2018 (FRI-2018-993) att beställningen av byggnaden skulle utgå från en omklädningsbyggnad likt den som tidigare uppförts på Hyllie IP, en enklare men funktionsmässigt godkänd byggnad för ändamålet. Syftet var just att nyttja den redan framtagna ritningen från Hyllie IP.

I samband med förprojektering, så upprättades ett projektavtal och Stadsfastigheter kopplade in externa arkitekter. Det framkom då att det fanns hinder till att göra en enklare byggnad på grund av en kombination av reviderade byggregler och direktiv om estetik och hållbarhet över tid, vilket gör att investeringen blir högre.

Nedan följer en ekonomisk jämförelse mellan föreliggande projekt och två likvärdiga objekt under senare år.

BTA = objekt med inräknade ytterväggar. Ej enbart funktionsytor, utan även trappor, pannrum med mera.

Grundmodell – Hyllie IP

Yta: 193 BTA m²

Investering: 5 000 000 kr = 26 000 kr/BTA m²

Ekonomisk överenskommelse (hyra): SF och FF om 370 000 kr/år.

25 årigt avtal.

Bäckagårdens IP – en byggnad i fasadtegel på grund av detaljplanekrav.

Yta: 193 BTA m²

Investering: 7 500 000 kr = 39 000 kr /BTA m².

Ekonomisk överenskommelse (hyra): SF och FF om 495 000 kr/år.

25 årigt avtal.

Tilltänkta Pilbäcks IP – en byggnad med tung stomme och fasad i tegel, ej den modell som fritidsnämnden ämnar beställa i tekniska utförande.

Yta: 208 BTA m²

Investering: 9 700 000 kr = 47 000 kr/ BTA m².

Ekonomiska överenskommelse (hyra): Sf och FF om 590 000 kr/år.

16 årigt avtal.

Förklaring till kostnader gällande den tilltänkta byggnaden på Pilbäcks IP

Enligt stadsfastigheter har byggnaden (ritningsförslaget) på Pilbäcks IP en tyngre konstruktion i bärande balkar och fasadmateriäl än vad de övriga två byggnaderna har. Det är inte något byggtekniskt krav att ha en tyngre konstruktion, utan en funktion som lagts till i projekteringen av stadsfastigheter.

Jämför man Hyllie IP så är där hälften tung vägg och hälften lätt yttervägg.

Befintlig uppvärmning från den intilliggande sporthallen beräknas ej räcka till för att förse den nya byggnaden vilket föranleder att man behöver tillföra ett rum för en gaspanna.

Kostnadsdrivande är också att byggnaden till väldigt hög procent består av våtutrymmen som dagligen ska kunna hantera en stor mängd fukt, både i ventilation och i ytmaterial, vilket gör att byggnaden inte går att jämföra med en mer vanlig bostadsbyggnad.

Omklädningsbyggnaden har också i framtaget förslag en fasad helt i tegel för att exteriört se lika dan ut som den intilliggande sporthallen.

Stadsfastigheter har valt att sätta avtalstid till 16 år för att sporthallen och omklädningsbyggnaden ska ha samma avtalstider efter avtalsperioden. En längre avtalstid skulle påverka hyresnivån nedåt.

Entreprenadkostnader enligt upprättat förslag till hyresavtal är.

Markarbeten 400 000 kr

Byggnation 5 475 000 kr (material, personal med mera)

El 575 000 kr

VS Gaspanna 900 000 kr

Ventilation 650 000 kr

Oförutsedda kostnader 475 000 kr

Summa entreprenadkostnader: 8 400 000 kr

Byggherrekostnader, projektkostnader, 1 300 000 kr

Total investering: 9 700 000 kr

Syftet med denna redovisning är att ge fritidsnämnden en uppfattning om att en ny kostnadsnivå råder än tidigare. Det fritidsnämnden beställer påverkas av kommuninternerna och externa byggnormer men även av stadsfastigheters, som fastighetsägare och förvaltare, val av funktioner och byggtkniska lösningar för att påverka framtida underhållskostnader för dem.

Förvaltningen bedömer att fritidsnämnden inte kan hantera de föreslagna hyreskostnaderna

inom befintlig ram då de tydligt överstiger de tidigare beräknade kostnaderna för byggnaden. Förvaltningen föreslår att ärendet återförs till serviceförvaltningen för framtagande av ett billigare alternativ. Hyresavtalet bör dessutom omfatta 25 år och inte 16 som nu är föreslaget för att få ner de årliga driftkostnaderna.

Ansvariga

Johan Hermansson Direktör