



Datum

2020-08-31

Vår referens

Thomas Sterner

Avdelningschef

Thomas.Sterner@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Ny beställning omklädningsbyggnad - Pilbäcks IP FRI-2020-2137

Sammanfattning

Fritidsnämnden har i ärende 2018 beslutat att beställa en omklädningsbyggnad med fyra omklädningsrum till Pilbäcks idrottsplats. Fritidsnämnden beslutade i ärende FRI-2019-1000 att ge förvaltningen i uppdrag att återföra ärendet till serviceförvaltningen för framtagande av billigare alternativ till omklädningsbyggnad. Detta ärende beskriver det nya förslaget till omklädningsbyggnad på Pilbäcks IP.

Förslag till beslut

Fritidsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med stadsfastigheter avseende ny omklädningsbyggnad på Pilbäcks idrottsplats enligt i ärendet upprättat förslag.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse - Ny beställning omklädningsbyggnad Pilbäcks IP
- Stadsfastigheters Utlåtande Pilbäck IP Omklädningsbyggnad

Beslutsplanering

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2020-09-01

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2020-09-10

Fritidsnämnden 2020-09-17

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2020-09-29

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2020-10-08

Fritidsnämnden 2020-10-15

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 visade kalkylen på en förhöjd hyresnivå, vilket föranledde fritidsnämnden att i april 2019 fatta nytt beslut i ärendet.

Fritidsnämnden beslutade då att ge förvaltningen i uppdrag att återföra ärendet till serviceförvaltningen för framtagande av billigare alternativ till omklädningsbyggnad (FRI-2019-1000). Sedan dessa har förvaltningen tillsammans med stadsfastigheter utrett möjligheterna till en byggnad som skulle innebära lägre hyresnivå.

Bakgrund

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.

Behovet av ett omklädningsrum för idrottsplatsens uteverksamhet är betydande. Aktiva föreningar på idrottsplatsen är framförallt Tygelsjö IK och IFK Klagshamn, vars verksamheter ökar i takt med att dessa stadsdelar växer. 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

I stadsfastigheters nya projektering av omklädningsbyggnaden framkommer 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. Hyresavtal har tagits fram från stadsfastigheter med en kalkylerad hyresnivå på 640 tkr, baserat på en investering på 10 400 tkr med 15 års avskrivning. Hyran fastställs efter upphandling och byggfas. Stadsfastigheters tidigare kalkyl/hyresnivå i ärendet från 2019 låg på 590 tkr. Det nya förslaget innebär en höjning av föreslagen hyresnivå med ca 50 tkr.

Projektering har liksom vid ärendet 2019 gjorts för en byggnad med

- 4 st omklädnadsrum med tillhörande duschutrymme och WC
- 1 st domarrum
- 2 st förråd
- 1 st offentlig toalett
- teknikutrymme (vent/el) samt
- städutrymme

Arkitektoniskt följer byggnaden närliggande idrottshalls gestaltning. Konstruktionsmässigt och materialval är det en tålig byggnad avseende slitage samt ex fukt då många utsatta väggar är murade.

Dom största kostnadsdrivande delar är.

- 4 stora våtrum som är en stor del av byggnadens yta. Både fuktsäkert utförande och mycket VS.
- Murade väggar istället för lätta väggar (gips). Gör att konstruktionen blir säkrare mot fukt (inga organiska material).

Stadsfastigheter ser följande möjligheter att förenkla byggnaden:

- Handikapp WC i omklädnadsrum skulle kunna tas bort och därmed ge mer yta till omklädnadsrum (enklare byggandet) eller att minska byggnadens yta. Då det finns handikapp WC i idrottshall bedömer stadsfastigheter att det inte behövs i omklädningsbyggnaden också. Detta får slutligt prövas i bygglovshandlingen. Detta kan minska investeringen med ca 300 000 – 500 000 tkr (vilket påverkar hyresnivån marginellt).
- Mindre ändringar med ytskikt i vissa rum, fönster, omklädnadsrumsdörrar och duschdörrar (marginal påverkan).
- Ändra fritidsförvaltningens önskemål avseende utrymme. Men då minskar möjligheten att använda byggnaden.

Stadsfastigheter har valt att sätta avtalstid (avskrivning) till 2036-12-31 (15 år) för att sporthallen och omklädningsbyggnaden ska ha samma avtalstider. En längre avtalstid skulle påverka hyresnivån nedåt med ca 200 – 250 tkr lägre per år. Det finns inga formella hinder för att ha en avtalstid på 25 år.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att fritidsnämnden kan hantera de föreslagna hyreskostnaderna inom befintlig ram (inklusive demografiskompensation) om hyresavtalet skrivs på den mer normala avskrivningstiden 25 år.

Ansvariga

Johan Hermansson Direktör