



Datum

2023-11-10

Vår referens

Thomas Sterner

Avdelningschef

Thomas.Sterner@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Nya omklädnings- och föreningslokaler på Bunkeflo idrottsplats FRI-2023-1941

Sammanfattning

Ärendet beskriver behovet av en ny omklädnings- och föreningsbyggnad på Bunkeflo Idrottsplats i Bunkeflostrand. Idrottsplatsen inklusive byggnaderna anlades på 1960-talet och har därefter utvecklats med fler aktivitetsytor och fler utövare. Den befintliga byggnaden uppvisar idag flera byggtekniska och funktionella brister; bland annat ur ett arbetsmiljöperspektiv. Föreningen LB07, med sin omfattande verksamhet, önskar hyra bättre lokaler för sin verksamhet på idrottsplatsen inklusive arbetsmiljöer för sin personal. Sammantaget gör stadsfastigheter och fritidsförvaltningen bedömningen att en ny byggnad bör uppföras på idrottsplatsen som kan ersätta den befintliga.

Förslag till beslut

Fritidsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa en nybyggnation av omklädnings- och föreningsbyggnaden på Bunkeflo Idrottsplats.

Fritidsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att återkomma till nämnden med ärende för anskaffningsbeslut efter projektering och att ekonomisk kalkyl upprättats.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 231121

Beslutsplanering

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2023-11-09

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2023-11-20

Fritidsnämnden 2023-11-21

Beslutet skickas till

Stadsfastigheter

Ärendet

Inledning

Ursprungligt bygglov för Bunkeflo idrottsplats gavs 1959. Idrottsplatsen byggdes därefter under 1960-talet. Antal fotbollsplaner har utökats under åren och verksamheten på idrottsplatsen har växt.

I dagsläget finns det på idrottsplatsen en fullstor A-plan (gräs), en fullstor B-plan (gräs), en konstgräsplan omfattande tre 7-spels planer, samt ett gräsbollfält (omfattande fyra 5-spels planer och en 7-spels plan).

Byggnaderna inom idrottsplatsen består av

- en byggnad för omklädning och föreningsverksamhet (ca 500 kvm i ett plan) med förråd, café och föreningslokaler (t ex mötesrum och tvättutrymmen),
- en separat byggnad med föreningsförråd samt
- en byggnad för förvaltningens driftverksamhet (maskiner och förråd).

I omklädnings- och föreningsbyggnaden finns det åtta omklädningsrum för aktiva, ett omklädningsrum för personal och en personallokal. Byggnaden huserar även en mindre tvättstuga som delas mellan personalen och föreningen. Utöver detta finns det ett utrymme som LB07 hyr som klubbstuga (ca 100 kvm) innefattande styrelselokal, kontorslokaler och kontorsförråd. I byggnaden finns också ett litet beredningskök med ett fåtal sittplatser i ett mindre café i anslutning till köket. I byggnaden finns flera mindre toaletter, som inte är tillgänglighetsanpassade.

Idrottsplatsens föreningar består av IF Limhamn Bunkeflo (LB07, som bildades 2007, tidigare Bunkeflo IF) och Bunkeflo FF (som bildades 1999)

- IF Limhamn Bunkeflo (LB07) som är Malmös största (och en av Sveriges största) fotbollsförening har dam-/herrlag och ungdomslag i alla åldrar (pojkar och flickor) med ca 1 480 bidragsberättigade (=aktiva) medlemmar. De har även mycket verksamhet på Limhamns IP. Bunkeflo IF bytte namn till LB07 efter att man under 2007 slagit sig samman med Limhamns IF.
- Bunkeflo FF som var ett farmarlag till ursprungsklubben Bunkeflo IF har ett herrlag och två pojklag med 72 bidragsberättigade medlemmar.

Idrottsplatsen, som det bedrivs verksamhet på året om, är en social samlingspunkt som sysselsätter en stor andel barn och ungdomar men även vuxna ledare. Det finns ingen annan idrottsplats i närområdet. Den närmaste idrottsplatsen är Limhamns idrottsplats, en sträcka på 3 km. Klagshamns Idrottsplats och Tygelsjö Idrottsplats ligger på något längre avstånd.

LB07 redovisar en kö till sin verksamhet på ca 400 barn och ungdomar.

Nuvarande byggnads status

En extern konsult, Raksystems Qb3, har under sommaren 2023 gjort en statusbesiktning av omklädnings- och föreningsbyggnaden och kommit fram till följande slutsatser:

Generellt bedöms byggnaden vara i behov av invändig renovering inkl. utbyte av installationer. Ventilationssystemet bedöms vara undermålig och i behov utbyte. Ett nytt ventilationssystem kan innebära en ombyggnation av takkonstruktionen eftersom nya ventilationskanaler är i större dimensioner. Vatten- och avloppsledningar har passerat sin tekniska livslängd och är i behov av utbyte vilket motiverar för ett helhetsgrepp.

Samtidigt förekommer det installationer (värmeledningar, radiatorer och vattenberedare) och yt-skikt (delar av klinkergolv, tvättstuga, kaklade duschutrymmen och delar av kontorsdelen) som ej bedöms vara i behov av renovering/utbyte. Om, och i vilken omfattning befintliga installationer och yt-skikt kan återanvändas får bestämmas i samband med detaljprojekteringen.

HWC kunde ej noteras. I samband med renovering kommer tillgänglighetsanpassningar att erfordras för att uppnå BBR-kraven, i vilken omfattning får bedömas av tillgänglighetssakkunnig.

Utvändigt bedöms marken i anslutning till gaveln mot väster vara i behov av omläggning för att få rätt markfall. I övrigt bedöms utvändiga ytskikt vara i gott skick och i behov av endast sedvanligt underhåll.

Rivningsbehov av byggnaden i sig bedöms ej föreligga, dock finns omfattande renoveringsbehov för att uppnå dagens BBR-krav. Vi vill dock reservera oss för eventuella fuktskador i träkonstruktionen.

Fastighetsägaren stadsfastigheter har gjort en analys utifrån ovan statusbesiktning med hänsyn till framtida behov av funktioner för en omklädnings- och föreningsbyggnad vilket sammanfattas nedan:

Befintlig byggnad har fått godkänt i ventilationskontroller men man har sedan tidigare haft utmaningar med att få godkänt i dessa kontroller och man kan vänta liknande svårigheter framöver, till följd av brister i ventilationsanläggningen. Ventilationssystemet har uppnått sin livslängd och kommer behöva bytas inom en 5 års period

Det förekommer med största sannolikhet fukt i syllar vilket kommer behöva åtgärdas.

Dagens byggnad är mer energikrävande än en nybyggnation vilket medför att det finns miljövinster, samt besparingsmöjligheter att göra avseende driftkostnader, vid nybyggnation.

Inre ytskikt är slitna och kommer behöva genomgå omfattande underhåll inom en 5 års period.

Ombyggnation av befintlig byggnad kommer vara kostnadsdrivande och det finns begränsningar i möjligheten för detta.

Stadsfastigheters slutsats; Men anledning av de behov som föreligger från Fritidsförvaltningen och klubbar som hyr anläggningen avseende denna anläggning vore det inte ekonomiskt försvarbart att behålla befintlig byggnad. Skicket på befintlig byggnad är i behov av underhåll och möjlighet att anpassa befintlig byggnad till dagens behov är kraftigt begränsade och skulle bli mycket dyrt utan en god slutprodukt.

Framtida övergripande behov för förenings- och driftverksamheten

Fritidsförvaltningen ser behov av en utveckling av omklädnings- och föreningsbyggnaden utifrån ett flertal perspektiv.

Byggnadens omklädningsrum och förråd är inte anpassade till den omfattande verksamhet som bedrivs på idrottsplatsen. Antal spelytor och verksamhetstimmar har ökats på idrottsplatsen genom åren men lokalerna har inte följt med i den utvecklingen. Idag kan 18 lag spela 7 mot 7-matcher samtidigt på idrottsplatsen, vilket kan komma att öka med fler konstgräsplaner.

De befintliga omklädningsrummen är inte heller byggda för att klara av verksamhet för både pojkar och flickor eftersom de åtta omklädningsrummen idag är byggda så att 4 omklädningsrum delar på samma duschutrymme. Det gör det mycket svårt att fördela omklädningsrum till pojk- respektive flicklag på ett funktionellt sätt. Samtidigt är det viktigt att anpassa antalet omkläd-

ningsrum efter förändrade beteende bland spelare och ledare, idag använder färre lag och spelare omklädningsrum än tidigare. Omklädning sker allt oftare på annan plats, t ex i hemmen.

Byggnadens personallokaler är idag för få och för små och uppfyller inte grundläggande krav för god arbetsmiljö. De är inte genusanpassade, dvs att det finns omklädningsrum för både män och kvinnor. Idag utgår 2 medarbetare från idrottsplatsen och har Bunkeflo Idrottsplats som huvudsakliga arbetsplats. I framtiden kan ytterligare personal placeras på idrottsplatsen.

Det behövs fler mer allmänna föreningslokaler (verksamhetslokaler) för t ex möten, caféverksamhet mm. Dagens lokaler för dessa ändamål är undermåliga eller saknas helt. Möteslokaler i byggnaden kan användas av fler föreningar i närområdet än föreningar verksamma på idrottsplatsen.

Förvaltningen ser också behov av ett mindre gym eller likvärdig aktivitetslokal som kan användas av såväl föreningar på idrottsplatsen och i närområdet, som för allmänheten på t ex dagtid.

Toaletter är mycket slitna och inte tillgänglighetsanpassade.

Det behövs fler förrådsytor på idrottsplatsen för föreningarnas idrottsliga verksamhet.

LB07 önskar vid en ombyggnation av lokalerna att hyra in sig i kontorsutrymmen som är anpassade till dagens krav på arbetsmiljö.

För att få plats med de funktioner som beskrivs i ärendet (inklusive nytt teknikutrymme för ventilationssystem) behövs en större byggnad än vad som finns idag, och troligtvis även en byggnad i två plan. Detaljplanen medger en utökning från dagens byggnad med fotavtryck på ca 500 kvm till en byggnad med fotavtryck på ca 800 kvm.

Gemensamma funktioner i en framtida ny omklädnings- och föreningsbyggnad

Förvaltningen har tillsammans med föreningarna på idrottsplatsen preciserat behoven i en ny omklädnings- och föreningsbyggnad till följande:

Personallokaler för driftpersonal: omklädningsrum för 4 män, respektive 4 kvinnor, inklusive dusch/WC. Fika/rastlokal med pentry. Personalkontor med 2 kontorsplatser samt förråd/städutrymme.

Ett cafe' ca 70 kvm, med beredningskök ca 15 kvm, avskilt från föreningens kontorslokaler. Utomhusserveringsdel vid cafe' under tak, ca 40 kvm.

Mötesrum för föreningars möten, storlek 100 kvm. Rummet skall kunna delas i två delar.

Gym på markplan, ca 100 kvm.

Omklädningsrum totalt 12 rum, varav 4 rum för seniorer (ca 40 kvm/rum), 4 rum för juniorer (ca 30 kvm/rum), 4 rum för barn och ungdomar (ca 30 kvm/rum)

Förråd för föreningsverksamheten, ca 3 kvm/lag. Ca 30 lag, totalt 100 kvm.

1 – 2 städförråd a 6 kvm per förråd

Två funktionsanpassade toaletter för besökare, 1 inne och 1 ute.

Domarrum, 2 st ca 20 kvm per rum.

1 Tvättrum för tvättmaskin och torktumlare ca 25 kvm.

Ledarrum, 2 rum a' 16 kvm.

Föreningsutrymmen som önskas (och finansieras) av LB07:

Sett till storleken på LB07's kanslifunktion är kansliytor á ca 170 kvm lämpligt. Då finns utrymme för dagens 7 anställda och även några ytterligare anställda i framtiden som kommer att behövas om föreningen växer ytterligare. I denna siffra räknas också in övrigt som behöver finnas på ett kansli, till exempel mötesrum, kontorsförråd, pentry, mindre matsal, toaletter etc. Det är en fördel om föreningens personalutrymmen skiljs från förenings- och gemensamma verksamhetslokaler, så att även andra föreningar och verksamheter kan vara i byggnaden utan att påverkas av LB07's verksamhet.

Omklädningsrum ny standard

Som framgår av ovan beskrivning av omklädningsrummen så behövs fler omklädningsrum på idrottsplatsen än vad som finns idag. Det kan spelas upp till 18 lag samtidigt i 7 mot 7-matcher på idrottsplatsen, vilket dock sällan inträffar då planerna också används av lag som spelar 9 mot 9 respektive 11 mot 11 (och då tar upp en större yta av planerna). Beräkning av antal omklädningsrum har i detta projekt gjorts, i samråd med föreningarna, utifrån andra premisser än tidigare. Det konstateras att omklädningsrum behövs i framtiden också, även om framför allt unga utövare oftare kommer ombyta till idrottsplatsen. De unga lagens utövare kan behöva ytor för viss omklädning, t ex byta skor eller under ordnade former ta av överdragskläder och kanske byta tröja och liknande. De äldre lagen kan behöva omklädningsrum för ombyte, samling, genomgångar, enklare sjukvård, massage mm.

Både de yngre och de äldre lagen kommer att ha bortalag som kommer till idrottsplatsen som oftare är i större behov av omklädningsrum för ombyte än hemmalagen. De yngre lagen, oavsett hemma eller bortalag behöver inte på samma sätt rum för samlingar och genomgångar som de äldre, utan kan genomföra dessa moment på annan plats, t ex vid planen där de ska spela.

Dock behövs inte omklädningsrum på samma sätt som tidigare gällande att varje lag ska kunna få ett eget omklädningsrum där de ska kunna ha kvar sina saker den tid de är på idrottsplatsen. Särskilt de yngre lagen bedöms inte längre ha detta behov, medan seniorlag och juniorlag bedöms ha det.

Utifrån detta resonemang tillfredsställs behoven med 4 omklädningsrum för seniorer (herr, dam, hemmalag, bortalag), 4 omklädningsrum för pojkar/flickor 16 och juniorer (herr, dam, hemmalag, bortalag) samt för de övriga barn- och ungdomslagen totalt 4 omklädningsrum (pojkar hemmalag, flickor hemmalag, pojkar bortalag, flickor bortalag). För att underlätta hantering av kläder och utrustning som inte används under aktiviteten byggs regnskyddade förvaringsboxar vid planerna.

Ekonomi

En nybyggnation av omklädningsrums- och föreningsbyggnaden beräknas i grova drag att kosta

ca 40–50 mkr. Det ger en uppskattad hyra år 1 på ca 3 mkr, baserat på ett 25 årigt avtal. Den ger en nettoeffekt på hyran med en ökning på ca 2 mkr per år, från ca 2026 2027.

Föreningen LB07 har idag ett klubbstugeavtal omfattande ca 100 kvm. En osäkerhet på ytans storlek finns till följd av att lokalerna ändrats under åren. I den framtida byggnaden ökar dessa ytor till ca 170 kvm och kommer att hyressättas utifrån faktisk kostnad, med eventuell subvention som fritidsnämnden fastställer. Utan subvention beräknas föreningens hyra för kansli- och personallokaler i grova drag att hamna på ca 400 tkr per år.

De ekonomiska delarna i detta projekt kommer att klargöras i samband med framtagande av kalkyl (vid projektering) och efter fortsatta samtal med LB07 om fördelning av kostnader.

Förvaltningens bedömning

Detta ärende är framtaget för att säkerställa en korrekt och inkluderande ärendegång i ett anskaffningsärende gällande en större nybyggnation. Ärendet är ett ärende i tidig fas i lokalbeslutsprocessen med syfte att inhämta fritidsnämndens beslut innan stadsfastigheter genomför projektering. Tidigare år har projektering startats först efter att fritidsförvaltningen, på fritidsnämndens uppdrag, tecknat ett så kallat riskavtal med stadsfastigheter för att säkerställa att förvaltningen ansvarade för eventuella förgäveskostnader ifall projektet skulle avslutas. I den nya, nu gällande lokalbeslutsprocessen, är riskavtalen bortplockade och eventuella förgäveskostnader hanteras gemensamt av stadens förvaltningar via hyresbeloppen. Oaktat att förgäveskostnaderna inte hanteras av varje förvaltning enskilt så är det varje förvaltnings ansvar att inte i onödan initiera projekt som inte med stor trolighet avses att fullföljas.

Trots att förvaltningen har arbetat med detta projekt i tidig utrednings- och samverkansfas har en nybyggnation av omklädnings- och föreningsbyggnaden på Bunkeflo Idrottsplats inte beskrivits i fritidsnämndens lokalbehovsplan. Anledningen till det har varit den osäkerhet kring den nuvarande byggnadens status som har förelegat. Med den statusbesiktning som har gjorts och stadsfastigheters analys att en nybyggnation krävs för att modernisera byggnaden och anpassa den efter beskrivna behov och funktioner, så kan detta ärende nu aktualiseras för beslut om projektering.

Nyttan med en ombyggnation är flerfaldig. Den möjliggör för en av stadens största föreningar LB07 att än bättre framöver bedriva en kvalitativ verksamhet för sina medlemmar, boende i närområdet samt sin personal. Föreningen är dessutom medfinansierande av en ny lokal genom ett framtida hyresavtal.

Fritidsförvaltningen personal ges ändamålsenliga lokaler som är anpassade för fler och genusneutrala. Fler föreningar och andra aktörer kan vara aktiva i lokalerna, med möten och annan verksamhet. En nybyggnation medför mindre klimatpåverkan genom lägre energiförbrukning.

Smarta miljöval kan genomföras avseende vattenförbrukning och andra klimatpåverkande faktorer. Fler lag kan dela på bättre anpassade och funktionella omklädningsrum.

I takt med att fler fotbollsplaner anläggs i Malmö, t ex att gamla grusplaner byts ut till konstgräs, och att verksamheterna på idrottsplatserna därmed ökar, kommer en översyn av nuvarande omklädnings- och föreningslokaler att behöva göras på fler platser i Malmö. Förvaltningen ser utvecklingsarbetet på Bunkeflo Idrottsplats som ett projekt som ingår i ett större utvecklingsarbete. Den nya modellen för beräkning av omklädningsrummen kan användas även vid utveckling

av byggnader på andra idrottsplatser.

Lokalerna tillgänglighetsanpassas.

Barnkonsekvensanalys

Att en upprustning av anläggningens faciliteter (café/kiosk/omklädningsrum) genomförs ser förvaltningen generellt som positivt ur ett barnperspektiv och den sociala samvaron som kan öka i området i och med denna upprustning.

Vid utvecklingen av faciliteterna kan ett tydligt tillgänglighets- och jämlikhetsperspektiv anläggas. Exempelvis kan könsneutrala toaletter skapas och lokalerna kan tillgängliggöras för personer med nedsatt rörelseförmåga, så att exempelvis de med rullstol enkelt kan röra sig – något som gynnar både barn och vuxna.

Utvecklingen av idrottsplatsen kan tänkas bidra till ett minskat tryck på Limhamns idrottsplats (3 km från Bunkeflo idrottsplats). Förvaltningen ger då föreningarna möjlighet att kunna erbjuda deras idrottsutbud till fler barn och på sikt kan det leda till att nya grupper kan startas.

Dock kan ett resonemang föras kring om förvaltningen gynnar de redan aktiva barnen då ytan avser ett socioekonomiskt starkt område som Limhamn-Bunkeflo är. Här är 57 % (54 % för tjejer och 60 % för killar) av de bosatta barnen och ungdomarna (4–25 åringar) föreningsaktiva och närvarokorten, som föreningarna fyller i, visar att deltagartillfällena är högre än snittet. Fotboll är en populär sport i Malmö och utövas främst av killar. Utvecklingen av idrottsplatsen kommer däremot gynna både killar och tjejer som spelar fotboll, i synnerhet de som är en del av LB07s fotbollsverksamhet.

Det är viktigt att barn och unga får komma till tals i anläggningsutveckling som berör dem. I det här skedet har inte barnens perspektiv beaktats men vid utvecklingen av anläggningens faciliteter bör dialog föras med barn och unga så att det tas hänsyn till deras behov framöver.

Ansvariga

Johan Hermansson Direktör