



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-09-06

Vår referens

Thomas Sterner

Avdelningschef

Thomas.Sterner@malmö.se

Anskaffning av driftlokaler i stadionområdets södra P Hus

FRI-2024-1419

Sammanfattning

Rivning och ombyggnation av Malmö stadion medför en del konsekvenser för föreningar, arrangörer och driftverksamhet. För fritidsnämnden innebär rivningen av Malmö stadion att nya lokaler behöver anbringas för fritidsnämndens driftverksamhet inom stadionområdet. I detta ärende beskrivs förslag till långsiktig lösning med detta ändamål genom inhyrning av lokaler i Södra P-huset inom stadionområdet. Lokalerna ägs av P Malmö och lokalerna behöver genomgå en omfattande reovering. Flera alternativ har utretts, men då lokalerna med stor fördel bör finnas på stadionområdet, förordar förvaltningen det lösningsförslag som beskrivs i ärendet. Ärendet hanteras inom fritidsnämnden som beställande nämnd inför beslut i kommunfullmäktige.

Förslag till beslut

Fritidsnämnden godkänner upprättat underlag för inhyrning av driftlokaler i Södra P-huset inom fastigheten Innerstaden 9:173.

Fritidsnämnden ansöker hos kommunfullmäktige om godkännande av lokalanskaffning genom inhyrning av driftlokaler i P-huset inom fastigheten Innerstaden 9:173 till en beräknad total utgift om 91 mnkr under 15 år.

Fritidsnämnden ansöker hos kommunfullmäktige om utökat kommunbidrag om 4,4 mnkr i 2025-års prisnivå för att finansiera utökade driftkostnader för driftlokaler i Södra P-huset i samband med anläggningens färdigställande, vilket bedöms ske 2025.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse fritidsnämnden 240925
- Hyresavtal
- Livskostnadsanalys
- Lokalbeslutsunderlag Inhyrning P-hus stadion



Beslutsplanering

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2024-08-14

Fritidsnämndens ordförandeberedning 2024-09-11

Fritidsnämndens Arbetsutskott 2024-09-19

Fritidsnämnden 2024-09-25

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

Fritidsnämndens driftverksamhet inom stadionområdet är en avgörande förutsättning för att föreningar, skolor, arrangörer och besökare/publik ska kunna använda områdets anläggningar utifrån vad de är byggda och planerade för. Driftverksamheten genomförs såväl i inomhusanläggningar (sporthallar, ishall, friidrottshall, fotbollshall mm) som på aktivitetsytor utomhus (gräsplaner, konstgräsplaner, hybridgräsplaner) samt i den övriga utemiljön. Verksamheten bedrivs på daglig basis med endast ett fåtal stängda dagar under året.

För driftverksamhetens genomförande finns såväl personallokaler för totalt ca 60 medarbetare som lokaler för själva driftverksamheten inom stadionområdet.

Personalgruppen utgörs främst av idrottsplatsvaktmästare, lokalvårdare, hantverkare, planskötare och chefer. Lokaler för driftverksamheten omfattar förråd för utrustning och material, garage för driftfordon och maskiner samt arbetslokaler såsom verkstad, snickeri, linjeringshall, trädgårdsarbete och förråd för gasflaskor.

Då den befintliga Malmö stadion rivs behöver såväl personallokaler, för ca 30 personer, som driftverksamhetens lokaler ersättas. Driftverksamhetens lokaler beräknas till totalt ca 2500 kvm.

I samband med en eventuell flytt av driftlokalerna i den befintliga Malmö stadion till Södra P-huset på stadionområdet, ser förvaltningen en möjlighet att effektivisera lokalbeståndet genom att lämna driftlokaler på Augustenborg där förvaltningens sektion Hantverk och Mark håller till. De bedriver en liknande verksamhet som driftpersonalen inom stadionområdet, men även med fokus på idrottsplatser och anläggningar i Malmö utanför stadionområdet. En samlokalisering ger en effektivisering både i lokalutnyttjande och resursanvändning. Lokalbehovet för Hantverk och Mark har räknats in i det totala lokalbehovet.

Lösningförslaget innebär att fritidsnämnden av P Malmö hyr in de efterfrågade lokalerna i det Södra P-huset inom Stadionområdet. Det innebär att fritidsnämndens driftverksamhet skulle hyra in plan 1 och 2 i garaget, vilka behöver verksamhetsanpassas. Plan 3 och 4 i garaget planeras vara kvar till parkering för



allmänhet, samt för MFF och för funktionärer vid europacupsmatcher i fotboll. De platser som försvinner i garaget kan tillföras till området i senare fas vid byggnation av det planerade mobilitetshuset i stadionområdets norra del.

Investeringen för ombyggnation (verksamhetsanpassning) av det befintliga garaget till funktionella lokaler för fritidsnämndens driftverksamhet belastar P Malmö, och regleras inom hyressättningen med fritidsnämnden. Investeringen för verksamhetsanpassningen beräknas till 40 mnkr.

Lokalerna planeras att vara inflyttningsklara under tidig höst 2025. Det påverkar byggnationen av Multihallen i stadionområdets norra delen vars produktion planeras att påbörjas med förberedande markarbeten i april 2025. För att kunna påbörja byggnationen av multihall krävs att driftverksamheten lämnat lokalerna i den befintliga Malmö stadions norra läktare och källardelar. För att undgå förseningar av multihallen krävs att driftverksamheten hittar tillfälliga alternativa lösningar för förråd och driftverksamhet under perioden april/maj 2025 till att de nya lokalerna är klara i Södra P-huset. Detta utreds för tillfället med goda utsikter till lösningar, bland annat genom att använda utomhusytor inom den befintliga Malmö stadion.

I det aktuella ärendet presenteras alternativa lösningar vilka konsekvensbeskrivs.

Personallokalerna, för ca 30 personer, planeras att ersättas med lokaler som kan anpassas i Baltiska hallen. Detta hanteras inom eget ärende.

Rent logistiskt i tid går det inte att bygga in nya motsvarande driftlokaler i en ny Malmö stadion eftersom driften måste fungera friktionsfritt under hela tiden då en Malmö stadion byggs fram till ca 2029 (under förutsättning att beslut fattas om byggnation av ny Malmö stadion). I en ny Malmö stadion kan kompletterande driftlokaler byggas in för den driftverksamhet som ska bedrivas i Malmö stadion.

Ekonomi

I ärendet redovisas för de ekonomiska konsekvenserna. Ekonomin delas upp i kostnader för lokalhyra, verksamhetsanpassning samt drift och underhåll. Lokalhyran är fastställd till 725 kr per kvm vilket ger en årshyra år 1 på 2 227 tkr.

Verksamhetsanpassningarna ger en årlig hyra på 3 457 tkr i 15 år. Den totala hyreskostnaden år 1 är på 5 775 tkr. Den totala sammanslagna lokalkostnaden under de första 15 åren beräknas till 91 mnkr.

De tillkommande kostnaderna sätts i relation till de befintliga kostnaderna.

Hyreskostnaden för de befintliga lokalerna (som lämnas) är år 2024; 1 428 tkr.

Inhyrningen leder alltså till en merkostnad i hyra på 4 347 tkr. De ökade kostnader som inhyrningen leder till behöver finansieras med ett ökat kommunbidrag.

Förvaltningens bedömning

Utifrån utredningens olika bedömningar om möjliga lösningar för de efterfrågade lokalerna framstår det för förvaltningen att det presenterade förslaget är det mest



långsiktiga och relevanta för att säkerställa en god och ändamålsenligt drift framöver inom stadionområdet.

Ansvariga

[Här kommer namnet på de chefer som i systemet har godkänt ärendet inför nämnd att hämtas in automatiskt. Du behöver bara skriva något under denna rubrik om du INTE kommer att få ärendet godkänt digitalt.]