



Datum
2021-05-24
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2021-246

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunstyrelsen

Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Djupadalsskolans idrottshall, Blåmossan 1

Sammanfattning

Service-nämnden ansöker hos kommunstyrelsen om objektsgodkännande för rivning av Wadstagården och uppförande av Djupadalsskolans idrottshall inom fastigheten Blåmossan 1. Hyresgästen är grundskoleförvaltningen. Byggstart är beräknad till juni 2021 och slutbesiktning beräknas till oktober 2023. Totalt investeringsbelopp är 49 mnkr varav 4,8 mnkr för oförutsedda risker, som kan komma att påverka kostnadsbilden, till följd av konjunktürkänslig marknad. Av investeringsbelopp är 42,7 mnkr hyresgrundande.

Utöver investeringsutgiften tillkommer resultatpåverkande kostnader motsvarande 3,5 mnkr, som avser 2 mnkr för rivning och 1,5 mnkr för marksanering. Kostnaden hanteras separat inom serviceförvaltningens driftsram för rivning och sanering.

Ansökan

Service-nämnden ansöker hos kommunstyrelsen om objektsgodkännande för rivning av Wadstagården och uppförande av Djupadalsskolans idrottshall inom fastigheten Blåmossan 1. Hyresgästen är grundskoleförvaltningen. Byggstart är beräknad till juni 2021 och slutbesiktning beräknas till oktober 2023. Totalt investeringsbelopp är 49 mnkr varav 4,8 mnkr för oförutsedda risker, som kan komma att påverka kostnadsbilden, till följd av konjunktürkänslig marknad. Av investeringsbelopp är 42,7 mnkr hyresgrundande.

Grundskoleförvaltningen låter för närvarande genomföra en om- och tillbyggnad av Djupadalsskolan, som beräknas stå klart maj 2021. I samband med ombyggnaden ersätts den tidigare gymnastiksalen med en större matsal. Skolan står därmed utan gymnastiksal när verksamheten flyttar tillbaka hösttermin 2021. För att täcka behovet gjorde grundskoleförvaltningen i februari 2020 en beställning till stadsfastigheter på ny idrottshall. Nybyggnation av Djupadalsskolans idrottshall görs separat från om- och tillbyggnaden av Djupadalsskolan då det vid tillfället för beställningen inte var aktuellt med anledning av att skolan hade en gymnastiksal.

Idrottshallen lokaliseras i direkt anslutning till Djupadalsskolan på fastigheten Blåmossan 1 (tidigare Blåmossan 2) och idrottshallens utemiljö förbinds med skolans. På platsen finns idag Wadstagården och byggnaden har tidigare använts till bland annat undervisnings- och fritidsändamål. Grundskoleförvaltningen har dock meddelat att lokalerna inte kommer att behövas efter om- och tillbyggnaden av Djupadalsskolan. Fastighetsförvaltaren har vid en översyn av Wadstagården fastställt att det i lokalerna finns omfattande mögelproblem och föråldrad teknisk standard som inte motsvarar dagens krav. En uppgradering till funktionella undervisningslokaler som exempelvis klass- och grupp rum skulle därför vara mycket kostsam och är dessutom omotiverat med anledning av att Djupadalsskolan redan har tillgodosett verksamhetens behov. I dagsläget står Djupadalsskolan som nämnt utan idrottshall och fastigheten Blåmossan 1 är lämplig för denna byggnation. Wadstagården kan inte byggas om till en idrottshall då takhöjden behöver vara dubbelt så hög mot vad den är idag och stommen klarar konstruktionsmässigt inte de spännvidder som krävs för en idrottshall. Detta hade krävt pelare tvärs igenom hallen. Eftersom det är inte är möjligt att bygga om Wadstagården till en idrottshall och att grundskoleförvaltningen inte behöver lokalerna, är den lösning som ger mest nytta för Malmö stad att riva och ersätta Wadstagården med en ändamålsenlig idrottshall.

Fritidsförvaltningen har deltagit i arbetet och lokalerna kommer under kvällar och helger att hyras ut till föreningsverksamheter etcetera. Det fanns tidigare diskussioner om att bygga en sporthall (det vill säga en större byggnad än en idrottshall) men fastighetens storlek medgav ingen större byggnad.

Idrottshallens design (inklusive BTA) utgår ifrån ett koncept som togs fram tillsammans med grundskole- och fritidsförvaltningen år 2015. Detta underlag används för samtliga idrotts- och sporthallar som byggs i Malmö. Huvuddelen av byggnaden kommer att bli en klassisk gymnastikhall motsvarande grundskoleförvaltningens lokalprogram och är en koncepthall som tagits fram i samarbete mellan stadsfastigheter och grundskoleförvaltningen. Utöver de utrymmen som finns i konceptet finns även ett aktivitetsrum. Idrottshallen som blir den sista pusselbiten i omgestaltningen av Djupadalsskolan får ett utförande som gör att den knyts samman med skolans byggnader på andra sidan Norra Hyllievägen. Fasaderna kläs i rött tegel och takytorna blir låglutande och belagda med sedum. För att undvika att idrottshallens högre volym ska bli för dominerande placeras den en bit in på fastigheten mot gatan sett och på skolgårdsytan placeras den lägre delen som innehåller entréfunktioner, omklädningsrum och aktivitetsrum. Stor omsorg läggs på materialval, mönstermurning och övrig detaljutformning för att få ett arkitektoniskt bestående värde. Byggnadens placering följer detaljplanen.

Byggnaden kommer att uppgraderas till dagens myndighets- och tekniska krav och stort fokus innehas på att utarbeta ändamålsenliga lokaler för verksamheten. Därför har exempelvis ett flexibelt användningsbart utbildningsrum projekterats men även en gemensam entré. Idrottshallen kommer även ha fyra omklädningsrum, personalutrymme, förråd och teknikutrymmen. Utemiljön får bland annat hoppgröp, hinderbana och klätterlek.

Kostnadsdrivande är rivning av den befintliga Wadstagården och marksanering är nödvändig inom den västra delen av Blåmossan 1 för att möjliggöra nybyggnation på den valda lokaliseringen. Indikerande provtagning visar på en liknande situation för den östra delen, varpå en budget om 3 miljoner kronor avsatts.

Efter nybyggnationen uppgår ytan till:

Lokalarea (LOA): 1 227 m².

Bruttoarea (BTA): 1 319 m².

Totalt investeringsbelopp är 49 mnkr varav 4,8 mnkr för oförutsedda risker, som kan komma att påverka kostnadsbilden, till följd av konjunkturkänslig marknad. Av investeringsbelopp är 42,7 mnkr hyresgrundande. Utöver investeringsutgiften tillkommer resultatpåverkande kostnader motsvarande 3,5 mnkr, som avser 2 mnkr för rivning och 1,5 mnkr för marksanering.

Hyresavtal har tecknats med grundskoleförvaltningen. Hyrestiden är preliminärt från 2023-11-01 till 2043-12-31.

Årshyran för grundskoleförvaltningen uppgår till 2 440 tkr per år varav investeringsdelen är 1 750 tkr per år. Hyrestiden är 20 år.

I enlighet med kommunfullmäktiges mål ska solcellsanläggningar installeras på de byggnader som uppfyller kriterierna rörande teknisk, arkitektonisk, ekonomisk, underhållsmässig samt säkerhetsmässig lämplighet. Stadsfastigheter har för projektet genomfört en förstudie angående solel. Byggnaden själv har endast ett litet behov av el, och återbetalningstiden beräknas till 45 år, vilket är för länge för att investeringen skall löna sig. Stadsfastigheter kan därmed inte rekommendera en investering i solel i detta läge.

Totalt investeringsbelopp är 49 mnkr.

Fördelning av det totala investeringsbeloppet är:

- Grundskola 47,5 mnkr (inklusive 4,8 mnkr marknadsosäkerhetsfaktorn)
- Marksanering 1,5 mnkr

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndsekreterare

Johanna Beckmann

Muntlig reservation Vänsterpartiet, Miljöpartiet, Centerpartiet.
Särskilt yttrande Moderaterna.