



Datum
2023-04-28
Vår referens
Hanna Leidstedt
Controller
hanna.leidstedt@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för ombyggnation av Stadionhusen Byggnad A inom fastigheten Hyllie 9:2 STK-2022-1531

Sammanfattning

Servicenämnden har inkommit med ansökan om ombyggnation av Stadionhusen byggnad A inom fastigheten Hyllie 9:2, till en beräknad totalutgift om 35 mnkr. Fritidsnämnden är hyresgäst med MFF, Malmö Fotbollsförening, som andrahandshyresgäst. Lokalen kommer användas av MFF:s ungdomsverksamhet och inkluderar bland annat omklädningsrum, kontor och café/mötesplats.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen beviljar servicenämnden objektsgodkännande för ombyggnation av Stadionhusen byggnad A inom fastigheten Hyllie 9:2, till en beräknad totalutgift om 35 mnkr.
2. Kommunstyrelsen beslutar att en utökning av fritidsnämndens kommunbidrag, med anledning av ökade hyreskostnader för Stadionhusen byggnad A, beaktas i samband med beredning av budget 2024 och 2025.

Beslutsunderlag

- Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för ombyggnation av Stadionhusen Byggnad A inom fastigheten Hyllie 9:2
- Tjänsteskrivelse från serviceförvaltningen
- Servicenämnden beslut 221122 § 105
- G- Tjänsteskrivelse KSAU 230502 Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för ombyggnation av Stadionhusen Byggnad A inom fastigheten Hyllie 9:2
- Tjänsteskrivelse från fritidsförvaltningen
- Fritidsnämnden beslut 230228 § 28

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-05-02
Kommunstyrelsen 2023-05-17

Beslutet skickas till

Servicenämnden

Fritidsnämnden

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomi ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos, delårs- och årsbokslut.

Servicenämnden har nu inkommit med en ansökan om objektsgodkännande för ombyggnation av byggnad inom Hyllie 9:2.

Föreslagen lokalanskaffning har inte gått enligt den lokalanskaffningsprocess som beslutades av kommunfullmäktige i september 2022. Lokalanskaffningsarbete sker genom långa processer och redan pågående projekt kommer att behöva föras in successivt i den nya processen. Eftersom det aktuella ärendet är så pass långt kommet har stadskontoret och stadsfastigheter överenskommit om att det inte lämpar sig för införande i den nya processen, utan får hanteras enligt den tidigare rutinen med att servicenämnden söker objektsgodkännande.

Bakgrund

MFF:s ungdomsverksamhet har ett behov av omklädning och lokal för administration. Verksamheten har också behov av ett café som kan ge plats för läsläsning samt ett gym och toaletter för publik vid matcher. Delar av behovet ovan tillfredsställs i dag på Malmö Stadion som är tänkt att rivas om 3–4 år. Malmö stadions omklädningsrum läcker in vatten och uppvisar andra allvarliga brister. Omklädningsrummen behöver ersättas och det utan ”driftstopp”.

Serviceförvaltningen har utrett ett antal alternativ för att kunna möta behovet och kommit fram till att renovera Byggnad A är ett bättre alternativ än att:

- Etablera paviljonger inom stadionområdet under tiden för planering och uppförande av nybyggnation på Hyllie 9:2.
- Löpande renovera befintliga omklädningsrum i Malmö Stadion (som planeras att rivas) till dess att nybyggda lokaler finns tillgängliga.

MFF och Malmö Stad har en avsiktsförklaring där det bland annat står att parterna tillsammans ska verka för att nya omklädningsrum och föreningslokaler ska vara klart under 2022, till exempel i stadionhusen söder om Stadiogatan.

Projektets innehåll

Fastigheten Hyllie 9:2 består av två byggnader (Byggnad A och B) uppförda på 50/60-talet inom stadionområdet. Detaljplanen från 1958 medger enbart radioverksamhet. Fastighets- och gatukontoret köpte fastigheten oktober 2017 och byggnad A är nu vakant. Byggnad B är kontor för följande verksamheter: Kontaktcenter, Fritidsförvaltningen, Malmö FF, Skånes IF samt Hälsa, vård och omsorgsförvaltningen. Totalt bokfört värde för byggnaderna uppgår till ca 22

mnkr.

Denna ombyggnation kommer att uppfylla dagens lokalbehov för MFF:s ungdomsverksamhet som bland annat inkluderar omklädningsrum, kontor och café/mötesplats. Ombyggnaden blir omfattande på grund av byggnadens nuvarande skick.

Den totala ombyggnadsytan är 930 kvm bruttoarea (BTA) och 785 kvm lokalarea (LOA). Det blir nya ytskikt och alla installationer byts ut. Utvändigt kommer samtliga fönster bytas och igensatta fönster öppnas upp för att få ett bra ljusinsläpp och ge bra utsikt från Cafédelen till fotbollsplanerna. Fasaden kommer få en uppfräschning där delar putsas om och en del träpanel ersätts med glas. Då byggnaden är dåligt isolerad så blir det varmt inomhus sommardag. Tilläggsisolering har bara kunnat göras på tak. 140 kvm solceller kommer installeras på taket och dessa kommer bland annat driva kylmaskinen som behövs under de varma sommarmånaderna så att arbetsmiljöverkets rekommendationer kan följas. Nytt ventilationsaggregat installeras med VAV-funktion, dvs varierat flöde beroende på hur många personer som befinner sig i lokalen installeras.

Två bygglov kommer sökas i projektet. Ett permanent för fasadförändringarna samt de invändiga ombyggnadsdelarna och ett tillfälligt bygglov för verksamheten då detaljplanen enbart tillåter radioverksamhet. Detaljplanen behöver ändras för att behovet ska kunna tillfredsställas under hyrestiden.

Byggnationsstart är planerad till våren 2023 och arbetet beräknas pågå till och med april 2024.

Ekonomi

Projektets totalutgift beräknas till 35 mnkr (ca 37 600 kr/BTA), vilket inkluderar 1,2 mnkr för oförutsedda risker. Hänsyn är därmed tagen till en konjunktürkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden. Dessutom ingår utgifter som marksanering och underhåll om 4 mnkr som resultatförs och inte ingår i investeringen. Nivån på denna utgift kan likställas med att bygga nytt. Ungefär hälften av investeringsutgiften avser upprustningen av byggnaden till uthyrbart skick och resterande del kan räknas som en verksamhetsanpassning.

Hyresgäst är fritidsnämnden och hyran uppgår till totalt ca 2,7 mnkr år 1 (ca 3 450 kr/LOA), beräknat enligt den internhyresmodell staden inför per den 1a januari 2024.

Fritidsförvaltningen och Malmö FF har tecknat en överenskommelse som grund för framtida hyresavtal som innebär att Malmö FF hyr hela Stadionhus A av fritidsförvaltningen och för det betalar 100% av drift och underhållskostnaden samt kapitalkostnaden för en andel av investeringen. Totalt blir detta cirka 550 tkr per år (700 kr/LOA). Därutöver ansvarar och bekostar MFF inredningen i lokalerna samt löpande drift som t ex städ och vaktmästeri mm.

Fritidsförvaltningens nettohyra för de nya lokalerna är cirka 2,15 mnkr år 1. Den ökade kostnaden ryms inte inom tilldelat kommunbidrag för fritidsnämnden, och ansökan om ett utökat kommunbidrag görs i detta objektsgodkännande. Beloppet uppgår till 1,6 mnkr på årsbasis.

Marksanering

Utgiften för marksanering bedöms uppgå till 2 mnkr och kostnaden tas i fastighets och gatukontorets resultatram. Sanering i byggnaden tas i servicenämndens resultatram för sanering.

Solceller

140 kvm solceller kommer installeras på taket till en utgift om 0,7 mnkr.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret föreslår att investeringen beviljas enligt vad som framförs i ärendet.

Lokalerna idag är vakanta och det är generellt fördelaktigt både klimatmässigt och ekonomiskt att nyttja befintliga egenägda lokaler. Det är även positivt att investeringen stöttar ungdomsidrotten i staden.

Stadskontoret bedömer att den hyra MFF kommer betala är låg i relation till marknadshyra. Stadskontoret förutsätter dock att fritidsnämnden har gjort bedömningen att den överenskomna hyran är skälig i relation till nämndens ordinarie stöd till föreningslivet och framför allt ungdomsidrotten. Stadskontoret konstaterar också att uthyrningen av Stadionhus A av överensstämmer med den avsiktsförklaring Malmös stad och MFF undertecknat.

Fritidsnämnden får årligen demografisk kompensation för att kunna öka antalet idrottsanläggningar i staden. Stadskontoret bedömer dock att denna investering, som är en del i utvecklingen av stadionområdet, kan anses ligga utanför detta ändamål och att det därför är rimligt att fritidsnämnden får ett utökat kommunbidrag.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör