



Datum
2022-10-24
Adress
Henrik Smithsgatan 13

Diarienummer
SN-2022-1700

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunstyrelsen

Ansökan om objektsgodkännande för ombyggnation av Stadionhusen Byggnad A inom fastigheten Hyllie 9:2

Sammanfattning

Serviceämnden ansöker hos kommunstyrelsen om objektsgodkännande för ombyggnation av Stadionhusen Byggnad A, inom fastigheten Hyllie 9:2 Hyresgäst är fritidsförvaltningen som hyr ut till Malmö Fotbollsförnings (MFF) ungdomsverksamhet. Byggstart är beräknad till mars 2023 och inflyttning januari 2024. Totalt investeringsbelopp är 33 mnkr vilket inkluderar en egeninvestering, investeringsunderhåll, reinvesteringsunderhåll, marksanering fastighets- och gatukontoret, hyresgästfinansiering och markandsosäkerhetsfaktor. Total driftskostnad uppgår till 2 mnkr, vilket inkluderar driftsunderhåll och marksanering stadsfastigheter.

Ansökan

Behovsbeskrivning

MFF har ett stort behov av verksamhetslokaler inom Stadionområdet. I avsiktsförklaring tecknad mellan Malmö stad och MFF står följande;

Stadionområdet är huvudområde för MFF:s fotbollsverksamhet herr, dam, ungdom, flick och pojke och MFF ska kunna bedriva hela sin fotbollsverksamhet inom stadionområdet enligt behov definierade i denna avsiktsförklaring. Verksamheten ska även fortsättningsvis vara jämställd utifrån MFF:s vid var tid bedrivna verksamhet. Parterna ska genom gemensam planering och eventuellt med gemensam finansiering (såsom hyresförhållande, se nästa stycke) utveckla berörda fotbollsplaner och anläggningar inom Stadionområdet. Detsamma gäller lokaler för omklädnings-, föreningsverksamhet, förråd och andra biytor. Parterna ska gemensamt verka för att berörda anläggningar på Stadionområdet uppfyller de behov MFF har gällande kvalitet, tillgänglighet och därmed uppfylla SvFF:s samt UEFA:s krav. Samtidigt ska annan användning såsom skolidrott och arrangemang säkras tillgång till anläggningarna. Området ska ha hög tillgänglighet som inkluderar såväl allmänna kommunikationer som parkering.

Parterna ska tillsammans verka för:

Nya omklädningsrum och föreningslokaler, till exempel i stadionbusen söder om Stadiongatan, med målsättning att vara klart under 2022

Syftet är att täcka behovet för omklädning och administration. 14 lag har behov av omklädning vilket totalt innebär 280 spelare. Administrationen består av ledare, fysioterapeuter och administrativ personal på cirka 40 personer. Verksamheten har också behov av ett café som kan ge plats för läsläsning och bli en mötesplats för föräldrar. Det finns även behov av ett gym och toaletter för publik vid matcher. Cirka 320 personer har behov av en verksamhetsanpassad lokal, olika tider på dygnet, mellan 4–7 dagar i veckan för träningar, matcher och som arbetsplats.

Delar av behovet ovan tillfredsställs i dag på Malmö Stadion som är tänkt att rivras om 3–4 år. Malmö stadions omklädningsrum läcker in vatten och uppvisar andra allvarliga brister. Omklädningsrummen behöver ersättas och det utan ”driftstopp”. Verksamheten kan inte vara utan funktionsdugliga omklädningsrum. Tidsaspekten är kritisk då nuvarande lösning inte fungerar.

Utreda alternativ till investering

Olika alternativ till lösningar har diskuterats. Den akuta situationen för MFF har dock medfört att stadsfastigheter inte kunnat gå in på djupet i dessa alternativ utan prioritet har varit att projektera ombyggnad av befintlig vakant lokal, alternativ 1.

Alternativ 1. Renovera vakant lokal, Byggnad A, inom fastigheten Hyllie 9:2, enligt lösningsförslag (Se mer utförlig beskrivning under nästa avsnitt) MFF kan vara kvar i gamla Stadion fram till att renoveringen är klar. Eventuellt tillkommer någon kostnad för att göra enklare renoveringar av omklädningsrummen i gamla Stadion under tiden. Inflyttning kan ske 2024. Detaljplan måste ändras för att kunna säkerställa permanent bygglov. Möjligheten att utveckla hela fastigheten inkl. byggnad B kommer att kunna göras på sikt när investeringen är avskriven. Den totala investeringen uppgår till 34 400 kr/kvm BTA vilket kan likställas med kostnad för uppförande av en helt ny lokal. Det är dyrt per kvm att bygga om och renovera en yta som är under 1000 kvm BTA.

Alternativ 2. Tillfällig placering av paviljonger inom stadionområdet under tiden för planering och uppförande av nybyggnation inom stadionområdet. Möjlig fastighet att utveckla är Hyllie 9:2. Byggnaderna har ett restvärde på 1,3 mnkr. Fastigheten innehåller totalt en BTA yta på 4039 kvm. Skulle befintliga byggnader rivras, vilket är mest troligt för att nyttja fastigheten optimalt med tanke på byggnadernas skick, så estimeras en ny BTA yta

(med ny detaljplan) till mellan 6000 kvm BTA till 9000kvm BTA då befintliga byggnader enbart är i 1–2 plan. En estimerad nyproduktionskostnad exklusive rivning beräknas till 32 000kr/kvm BTA. Fördelen med detta alternativ är att kunna inrymma fler lämpliga verksamheter med fokus på idrott och lärmiljöer inom ett utvecklingsområde i staden. Ytterligare möjligheter till nybyggnad inom stadionområdet skulle kunna vara den nya multisporhallen. Nackdelen är tiden. MFF är i akut behov av nya lokaler. Tiden för ändrad detaljplan, projektering och byggnation estimeras till minst 5 år. Fastigheten Hyllie 9.2 ingår inte i framtaget planprogramsområde och är inte en prioriterad fastighet inom utvecklingsområdet.

Alternativet innebär också att det måste till en tillfällig lösning i form av paviljonger. Paviljonger är en dyr lösning men kan stå färdigt om cirka 1,5 år från dess att politiskt beslut har tagits. Grov estimerad investeringskostnad för mark och anläggningsarbete för paviljonger uppgår till 8–10 mnkr plus en hyra av paviljongerna på cirka 1 mnkr för 800 kvm BTA. 800 kvm BTA då café kan utgå vid tillfällig lösning.

Alternativ 3. Löpande renovera befintliga omklädningsrum i Malmö Stadion till dess att nybyggda lokaler finns tillgängliga inom Stadionområdet. Tiden är den kritiska faktorn. Malmö stadion är tänkt att rivras under en 3-4 årsperiod. Detta kräver alltså ytterligare en tillfällig lösning under cirka 2–3 år. Stadsfastigheter lägger 500 tkr/år i underhåll av gamla stadion där en stor del av denna kostnad läggs på omklädningsrummen. Kostnaden är hänförd till läckage då regnkappan inte är tät. Kostnaden för att tätta så att vatten inte tar sig in är estimerad till 30 mnkr. Dessutom behöver alla ytskikt i omklädningsrummen bytas och installationerna för att få till bra miljö för MFF:s ungdomsverksamhet.

Alternativ 4. Använda andra befintliga omklädningsrum inom stadionområdet. Bedömningen är att det inte finns den kapaciteten inom området med hänsyn till andra befintliga verksamheter.

Slutsatsen som dragits utefter diskussion om möjliga alternativ är att fortsätta med Alternativ A, delvis bygga om stadionhuset, Byggnad A.

- Befintliga omklädningsrum behöver ersättas så fort som möjligt. Verksamheten kan inte vara utan omklädningsrum.
- Avsiktsförklaringen mellan Malmö stad och MFF beskriver de gemensamma ambitionerna för MFF:s verksamhet inom stadionområdet. Vi ska arbeta för att avsiktsförklaringen uppfylls.
- Stadionhus A (Byggnad A) står utan hyresgäst sedan fastighets- och gatukontoret genomförde förvärvet. En tom byggnad medför inget mervärde för staden.

Lösningförslag (alternativ 1)

Fastigheten Hyllie 9:2 består av två byggnader (Byggnad A och B) uppförda på 50/60-talet inom stadionområdet. Detaljplanen medger enbart radioverksamhet. Fastighets- och gatukontoret köpte fastigheten oktober 2017. Senaste hyresgästen i Byggnad A var Nordtrend som sålde mestadels arbetskläder, men Byggnad A är nu vakant. Byggnad B är kontor för följande verksamheter: Kontaktcenter, Fritidsförvaltningen, Malmö FF, Skånes IF samt Hälsa, vård och omsorgsförvaltningen. Totalt restvärde för byggnaderna uppgår till 1,2 mnkr.

A



B



Denna ombyggnation kommer att uppfylla dagens lokalbehov för MFF:s ungdomsverksamhet som bland annat inkluderar omklädningsrum, kontor och café. Placeringen av omklädningsrum på fastigheten är optimal då fotbollsplanerna intill nyttjas av verksamheten.

Ombyggnaden blir omfattande på grund av byggnadens nuvarande skick. Den totala ombyggnadsytan är 930 kvm (BTA). 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 Cafedelen till fotbollssplanerna. 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 sommartid. 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.

Investeringskostnad och driftkostnad

Total investeringskostnad uppgår till 33 mnkr fördelat på följande poster:

- Egeninvestering 14,9 mnkr (0,7 mnkr solceller).
- Investeringsunderhåll 1,5 mnkr
- Reinvestering 0,8 mnkr
- Marksanering fastighets- och gatukontoret 2 mnkr
- Hyresgästfinansierad investering 12,6 mnkr
- Marknadsosäkerhetsfaktor 1,2 mnkr

Detta innebär en investeringskostnad exkl. marknadsosäkerhetsfaktor på 34 400 kr/kvm BTA. En kostnad som kan likställas med att bygga nytt. Kostnader för framtida detaljplaneändring, som behövs för permanent bygglov, är inte med i denna ansökan och kommer regleras i hyran via tomträttsavgälden.

Total driftskostnaden uppgår till 2 mnkr fördelat på:

- Driftsunderhåll (invändiga ytskikt och fasadmålning) 1mnkr
- Marksanering stadsfastigheter 1 mnkr

Hyrestid, hyresbelopp och hyresgrundande investering

Investeringens hyresgrundande belopp är 12, 6 mnkr. Investeringen har räknats enligt komponentavskrivningsprincipen och uppgår till 1,2 mnkr per år varav investeringsdelen är på 0,8mnkr per år.

Hyrestiden gäller från 2024-01-01 till och med 2042-12-31, det vill säga 19 år.

MFF kommer att teckna hyresavtal direkt med fritidsförvaltningen. MFF hyr i dag lokaler av fritidsförvaltningen i gamla Stadion. Behovet är långsiktigt och betalningsviljan god.

Ordförande

.....
Jan Olsson (S)
.....

Nämndsekreterare

.....
Jim Johannesson
.....

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]