



Datum  
2022-11-17  
Adress  
Henrik Smithsgatan 13  
Diarienummer  
SN-2022-1784

## **Ansökan om objektsgodkännande**

Till  
Kommunstyrelsen

### **Ansökan om objektsgodkännande Lokstallet, Lokstallet 1**

#### **Sammanfattning**

Serviceämnden ansöker hos kommunstyrelsen om objektsgodkännande för ombyggnation av Lokstallet på fastigheten Lokstallet 1, kv. Cementen. Denna ansökan ersätter tidigare beslut om objektsgodkännande för renovering av Lokstallet, kvarteret Cementen från 2018, KS §283 2018-09-05.

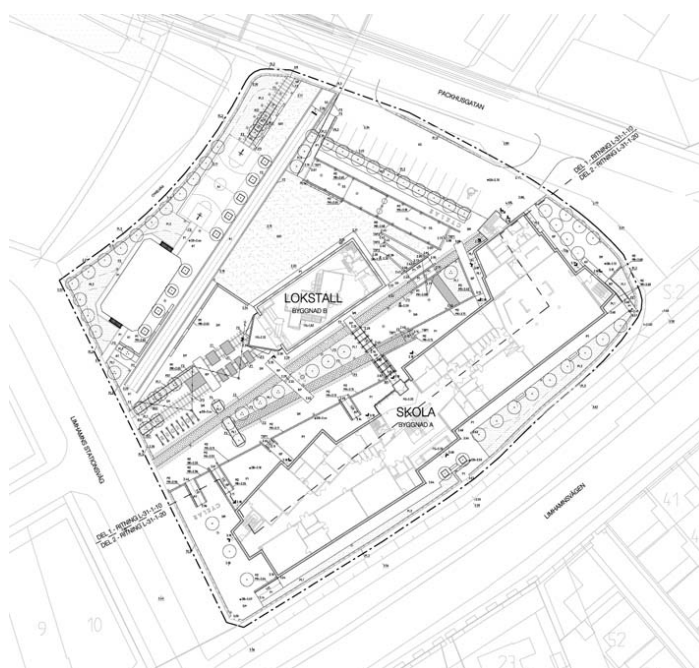
I dagsläget finns ingen hyresgäst utan investeringen syftar till att säkra byggnadens kulturhistoriska värde enligt beslutad detaljplan. Efter nollställning av byggnad kan möjlig hyresgäst undersökas.

Totalt ansökt belopp är 47 mnkr +/- 10%, varav 32 mnkr är egeninvestering och 15mnkr är driftskostnad i form av sanering tegel. Driftskostnaden går på resultatet och är redan avsatt i samband med kommunstyrelsens beslut om objektsgodkännande.

#### **Ansökan**

#### **Behovsanalys och bakgrund**

Lokstallet ligger i kv Cementen, på skolfastigheten för Limhamnsskolan, i Limhamns sjöstad, omringad av förskola på ena sidan och grundskola på andra sidan.



*Kv. Cementen  
Limhamnsskolan och Lokstallet*

Inför planläggningen av nuvarande Limhamns sjöstad utfördes en kulturhistorisk utredning som grund för fortsatt planering av området. Där skrivs följande:

*”Av större intresse är lokstallet från 1896. Det är en i huvudsak välbevarad byggnad vars ursprungliga funktion och koppling till järnvägen är tydligt avläsbar. Lokstallet har en dekorativ utformning, typisk för det sena 1800-talet då den arkitektoniska ambitionsnivån var hög även för den här typen av byggnader. Lokstallet är mycket bevarandevärt.*

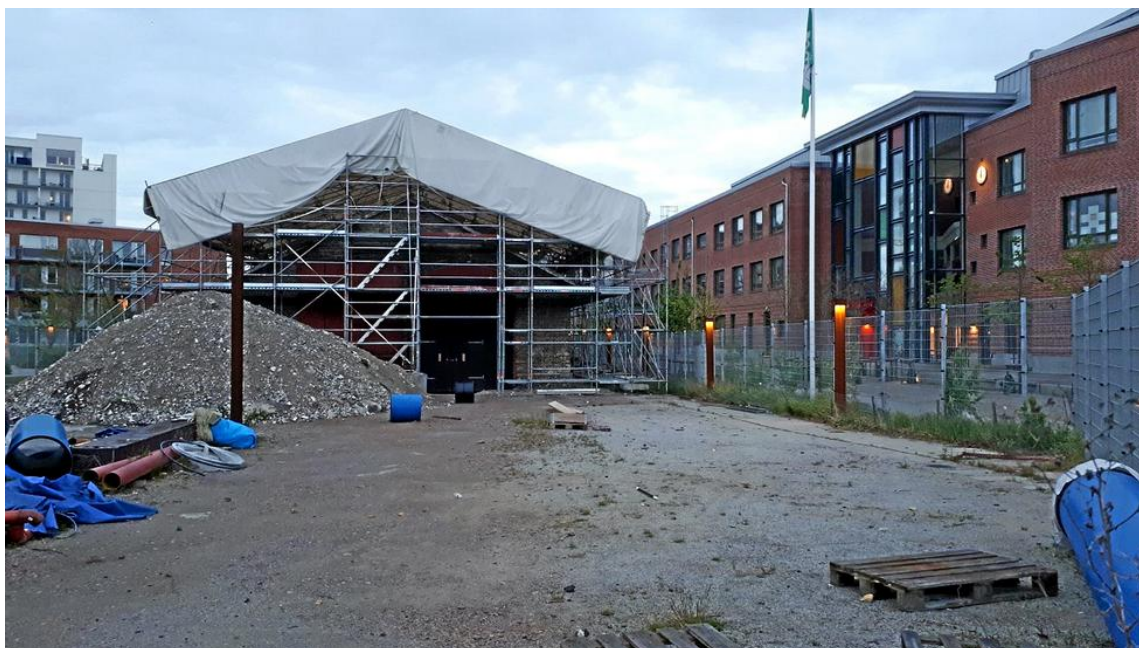
*Järnvägsspårets läge och sträckning är också något som är av intresse. Det finns ett värde i att även i framtiden kunna avläsa var den historiskt sett viktiga järnvägen gick.*

*Det skapar förståelse för historiska sammanhang och ger staden en strukturell förankring bakåt i tiden.”*

Utifrån detta har detaljplanerna i området utformats. Genom sitt kulturhistoriska värde har lokstallet fått användningsbestämmelse Q i gällande detaljplan. Byggnaden får därmed inte rivras eller förvanskas. Användningen får ej heller påverka byggnadens kulturvärde. Marken för skolfastigheten förvärvade Malmö stad 2015 av NCC. När tillträde gavs genomförde stadsfastigheter en byggteknisk statusbesiktning vilken konstaterade att byggnaden befann sig i ett sämre skick än förväntat med omfattande fuktskador, sättningar, frostsprängningar och föroreningar i teglet.

Åtgärderna för att rädda byggnaden är omfattande och tekniskt avancerade.

För att inte byggnaden ska förfalla ytterligare har Stadsfastigheter haft väderskydd kring byggnaden samt en inhägnad, för att säkerställa personsäkerheten, sedan år 2018.



Utöver ovanstående tekniska utmaningar har miljöförvaltningen krävt utökade provtagningar av inomhusmiljön. Den utökade provtagningen har visat att saneringsbehovet är omfattande

då teglet är starkt förorenat. Eftersom riktvärde gällande föroreningar i byggnadsmaterial saknas är det därmed svårt att veta om stadigvarande verksamhet kan tillåtas i byggnaden. Ansvarsfrågan är komplex.

År 2018 togs beslut i kommunstyrelsen gällande ombyggnation av Lokstallet till fritidsgård, KS §283 2018-09-05. En förutsättning för att kunna genomföra projektet var att Lokstallet kunde saneras genom att demontera byggnaden och uppföra den igen.

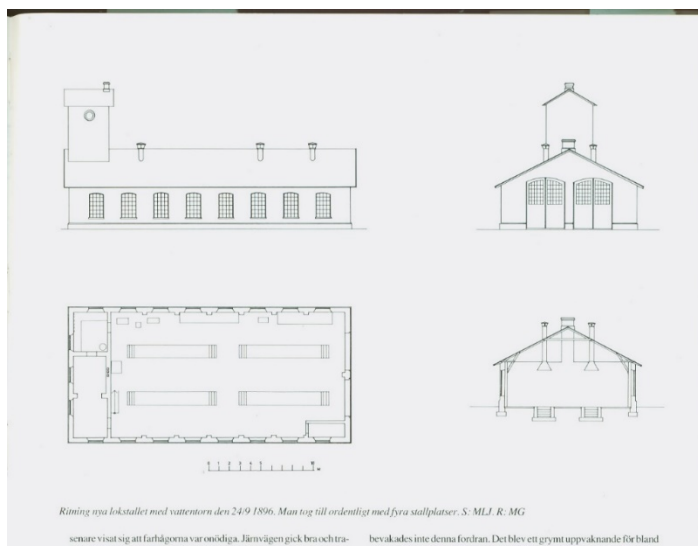
Ansökan gällande demontering avsågs i stadsbyggnadsnämnden 2021 då det bedöms som en rivning, vilket detaljplanen inte medger. Kan byggnaden inte demonteras och saneras på ett utförligt vis så kan troligtvis inte byggnaden användas till stadigvarande verksamhet då emotioner från gifter i byggnaden skapar en ohälsosam inomhusmiljö. Denna ansökan ersätter därför tidigare ansökan där delar av investeringen finansierades av fritidsförvaltningen.

### Alternativa lösningar – fyra alternativ

Fyra olika scenarier och alternativa lösningar för att ta hand om denna kulturhistoriska värdefulla byggnad har därför tagits fram och presenteras nedan.

Alternativen bedöms utifrån följande kriterier:

- Möjlighet till nyttjande
- Investeringskostnader
- Tid
- Antikvariskt perspektiv
- I investeringskostnader ingår:
  - Byggherreomkostnader
  - Saneringskostnader av byggnad ingår i alternativ 1 och 2 (är kostnadsdrivande)
- Entreprenadkostnader



Byggnaden har en yta på 420 kvm BTA.

**ALTERNATIV 1 – Minimum av åtgärder**

Möjlighet till nyttjande och finansiering: Tillfälliga utställningar, föreläsningar, samlingsal eller liknande. Möjliga temporära hyresintäkter från Kulturförvaltningen, fritidsförvaltningen eller grundskoleförvaltningen. Permanent verksamhet kan vara en möjlighet. Mätningar efter nollställning av byggnaden visar vilka möjligheter som finns.

Kostnad: 47 mnkr vilket innebär 102 000kr/kvm BTA.

Tidplan: 12 månader från dess att politiskt beslut är taget.

Antikvariskt perspektiv:

<p><b>Alternativ 1: Minimum av åtgärder</b></p> <p><i>Åtgärda byggnaden konstruktivt så att den inte förfaller mer, men pga föroreningar i väggarna kan den inte användas utan får stå oanvänd. Eventuellt kan den nyttjas för tillfälliga arrangemang så som utställningar etc. Byggnaden kommer kräva kontinuerlig uppvärmning i någon form.</i></p>
<p><b>Antikvarisk konsekvens:</b> Byggnadens kulturhistoriska värden förblir opåverkade, förutsatt att de konstruktiva åtgärderna kan utföras på ett varsamt sätt och att byggnaden tas omhand och underhålls kontinuerligt. Det blir möjligt att även i framtiden uppleva byggnadens invändiga öppna rymd.</p>
<p><b>Konsekvens för stadsbilden:</b> De stadsbildsmässiga värdena kvarstår oförändrade.</p>
<p><b>Kommentar:</b> Från kulturhistoriskt perspektiv är det viktigt att en byggnad har en funktion och kommer till användning. Det är i regel en förutsättning för ett långsiktigt bevarande. Ett bevarande "för bevarandets skull" kan dock i vissa lägen vara motiverat, om de insatser som krävs för att göra byggnaden funktionell innebär ingrepp som får mycket stor negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena. I detta fall kan ett sådant bevarande vara motiverat, med tanke på lokstallets stora kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden. Att då och då använda byggnaden för tex utställningar skulle vara mycket positivt, eftersom kulturarvet då görs tillgängligt för allmänheten.</p>

**Övrigt:** Detta alternativ ligger till grund för objektsgodkännandet. Efter att åtgärderna har gjorts så kan emissioner mätas i luft och bedömning kan göras gällande vilken verksamhet som är mest lämpad. Stadsfastigheter genomför en nollställning av byggnad och kan förhoppningsvis efter mätningar hitta en relevant hyresgäst som ger värde till området och som är lämplig för denna byggnad.

**ALTERNATIV 2 "HUS I HUSET"**

Möjlighet till nyttjande: Permanent hyresgäst, hantverk, samlingsal.

Kostnad: 60 mnkr, vilket innebär 143 000kr/kvm BTA.

Tidplan: ca 3 år innan huset kan tas i bruk.

Antikvariskt perspektiv:

<p><b>Alternativ 2: "Hus i huset"</b></p> <p><i>Man bygger ett "hus i huset" och ventilerar mellanrummet för att vara säker på att inga emissioner når den inre byggnaden.</i></p>
<p><b>Antikvarisk konsekvens:</b> Byggnadens kulturhistoriska värden påverkas i liten utsträckning.</p>
<p><b>Konsekvens för stadsbilden:</b> De stadsbildsmässiga värdena kvarstår oförändrade.</p>
<p><b>Kommentar:</b> De kulturhistoriska värdena är i första hand avhängiga av den exteriöra karaktären. Invändigt är byggnaden idag helt rensad. Det blir dock en viss negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena i och med att upplevelsen av lokalens ursprungliga rymd omöjliggörs.</p>

**Övrigt/risk:** Tillgänglig yta minskar, inomhusmiljön kan ej säkerställas förrän byggnaden färdigställts och det ventilerande systemet utvärderats. Det är ett högt risktagande då den tekniska lösningen är oprövad och kräver kontinuerlig tillsyn i driftskedet. Byggnaden upplevs i dag som en kyrka och takhöjden, bjälkarna och rymden i byggnaden, berättar om en svunnen tid. Byggs ett rum i rummet så går den invändiga arkitekturen förlorad.

**ALTERNATIV 3 - Riva lokstallet och ersätta det med en "identisk" kopia**

Möjlighet till nyttjande: Hyresgäst Anpassa för verksamhet enligt detaljplan

Kostnad: 40 mnkr exkl. kostnad för DP-ändring

Tidplan: 4 år inkl. detaljplaneändring.

Antikvariskt perspektiv:

<p><b>Alternativ 3: Riva lokstallet och ersätta det med en "identisk" kopia</b></p> <p><i>En kopia av lokstallet uppförs. Fönstren kan troligen återanvändas men det är oklart vad gäller övriga material, tex teglet som är förorenat. Det är även oklart hur dagens nybyggnadskrav skulle påverka möjligheten att bygga en exakt kopia.</i></p>
<p><b>Antikvarisk konsekvens:</b> De kulturhistoriska värdena minskar i mycket stor utsträckning, men försvinner inte helt och hållet.</p>
<p><b>Konsekvens för stadsbilden:</b> De stadsbildsmässiga värdena minskar något.</p>
<p><b>Kommentar:</b> En utseendemässigt "identisk kopia" är i kulturhistoriskt hänseende inte identisk, utan det är en kopia och inte det autentiska lokstallet. Autenticiteten (äktheten), som är ett grundläggande begrepp inom kulturvården, går förlorad. Även en kopia kan dock vara av ett visst kulturhistoriskt värde. Den miljökopande effekten, byggnadens betydelse för igenkänning och identifikation och byggnadens funktion som förmedlare av platsens historia är inte helt avhängigt autenticiteten.</p> <p>Konsekvensbedömningen utgår från att en kopia som är mycket trogen de delar av byggnaden som är autentiska idag kan uppföras. I annat fall riskerar de kulturhistoriska värdena att gå förlorade helt och hållet. Hur mycket av befintligt byggnadsmaterial som kan återanvändas i den nya byggnaden är av stor betydelse för den kulturhistoriska bedömningen. Dels på grund av autenticiteten – värdet i de ursprungliga materialen och detaljerna – dels på grund av svårigheten att hitta lämpligt ersättningsmaterial. Detta gäller framför allt teglet, som troligen är mycket svårt att ersätta med något likvärdigt vad gäller kulör och chatteringar. Den autentiska patinan går inte att ersätta, även om det rent kosmetiskt går att "smutsa ner" fasaderna. Om inget av teglet kan återbrukas pga föroreningar bedöms det vara</p> <p>I detta sammanhang bör påpekas att även Alternativ 1 och 2 (där lokstallet bevaras) förutsätter ingrepp som påverkar byggnadens autenticitet i vissa delar. Exempelvis har teglet i byggnadens sockel bedömts vara så pass skadat av fukt att det till mycket stor andel måste bytas ut.</p> <p>Även ur stadsbildsperspektiv är konsekvensen av detta scenario i viss mån beroende på hur pass identisk en kopia kan bli. Byggnadens stadsbildsmässiga värde är nämligen delvis beroende av dess ålderdomliga karaktär. Utöver det är det den särpräglade byggnadsvolymen och dess placering i omgivningen som är värdefull, och dessa aspekter påverkas inte av om det är en kopia.</p>

**ALTERNATIV 4 Riva Lokstallet och skapa mer skolgård i stället**

Möjlighet till nyttjande: Inget

Kostnad: 5 mnkr exkl. finplanering av skolgårdsyta.

Tidplan: 2 år. Krävs detaljplaneändring och rivningslov.

Antikvariskt perspektiv:

<p><b>Alternativ 4: Riva lokstallet</b>  <i>Byggnaden rivs.</i></p>
<p><b>Antikvarisk konsekvens:</b> Mycket stor negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena som helt försvinner.</p>
<p><b>Konsekvens för stadsbilden:</b> Mycket stor negativ påverkan på de stadsbildsmässiga värdena då det objekt som stadsplanen är anpassad till försvinner.</p>
<p><b>Kommentar:</b> En unik byggnad i Limhamn, som är av mycket högt lokalhistoriskt värde, går förlorad.</p>

**Slutsats;** Stadsfastigheter bedömer att Alternativ 1 är det bästa alternativet utifrån ett kulturhistoriskt värde. Huset bidrar till stadsbilden och är av ett högt kulturhistoriskt värde. Malmö stad säkerställer härmed att byggnaden inte faller samman och kan efter att åtgärderna är gjorda mäta inomhusluften och bedöma möjligt nyttjande. De andra alternativen förkastas. Alternativ 2 innebär en för stor risk. Trots en hög investeringskostnaden kan det inte garanteras att byggnaden kan användas till stadigvarande verksamhet. Alternativ 3 och 4 innebär en för hög förlust av kulturhistoriska värden.

### Projektbeskrivning- alternativ 1

Lokstallet bibehålls som ett tidsdokument i ett för övrigt nyexploaterat område. Med tillfälliga evenemang kan byggnaden vara en levande offentlig mötesplats och kan komma samtliga Malmöbor till nytta. Möjlighet finns att det även kommer att gå att ha permanenta verksamheter som hyresgäst. Mätningar efter iordningsställande får visa vilka möjligheter stadsfastigheter har för finansiering.

Byggnaden saneras så långt det är byggnadstekniskt möjligt utan att det kan anses vara en rivning. Åtgärder utförs för att säkerställa byggnaden ur ett byggnads- och miljömässigt hänseende. Byggnaden kommer att värmas upp till en rekommenderad temperatur på +15 grader för att säkerställa en lång livslängd.

Följande åtgärder är tänkta att genomföras;

- Fortsatt kompletterande sanering av fasad.
- Fortsatt grundförstärkning samt dränering.
- Ny betongplatta.
- Omputsning av innerväggar
- Kompletta nytt tak inklusive träpelare.
- Byte av skadat fasadtegel samt omfogning av hela fasaden.

- Övrig stomkomplettering såsom byte/renovering och komplettering av befintliga gjutjärnsfönster samt nya portar med tillhörande integrerad entrédörr. Invändig grundmålning av väggar.
- Planlösningskomplettering i form av WC och HWC, plattformshiss (tillgänglighetsaspekt), bakutrymme i form av ”enkelt” pentry.
- Byggnaden tillgänglighetsanpassas.
- Installationer installeras i form av ventilationsaggregat med FTX-system, vattenburen värme, erforderlig elinstallation samt brandlarm.
- Återställning av utemiljö.

När det gäller möjlighet till solceller på tak så avråder antikvarisk sakkunnig då man förvanskar det historiska uttrycket.

### **Investeringskostnad**

Totalt ansökt belopp är 47 mnkr +/- 10%, varav 32 mnkr är egeninvestering och 15 mnkr är driftskostnad i form av sanering tegel. Driftskostnaden går på resultatet och är redan avsatt i samband med tidigare beslut.

Nerlagda kostnader, hänfödda till tidigare ansökan om objektsgodkännande, och som redan är tagna i Stadsfastigheters resultat som en driftskostnad, är följande;

Sanering mark: 4,5 mnkr

Projektering: 1,5 mnkr

Byggnadsarbeten ink väderskydd: 4,98 mnkr

Byggledning /KA: 330 tkr

Projektledning (interna timmar): 277 tkr

Jurist: 58 tkr

**Summa: 12 mnkr**

### **Hyra**

Löpande kostnader för underhåll och drift är svåra att estimeras. Byggnaden behöver värmas upp till +15 grader för att byggnaden ska må bra.

Hyran är beröknad till 1 505 tkr/år, 3 584 kr/kvm

### **Finansiering**

Då lokalen inte längre kan lösa fritidsförvaltningens behov gällande fritidsgård så kommer detta hyresavtal att brytas.



Möjliga hyresfinansierade intäkter kan inte bedömas i dagsläget. Efter nollställning av byggnad och mätning av emissioner kan Stadsfastigheter utreda möjliga behov i Limhamn som skulle kunna matchas med byggnadens förutsättningar. Utifall mätningarna visar att ingen permanent verksamhet kan vistas i lokalerna och Stadsfastigheter får svårt att finna en hyresgäst bland stadens förvaltningar föreslår Stadsfastigheter att Lokstallarna likt liknande svåruthyrda kulturobjekt, ex; Slottsmöllan och Möllarbostaden, finansieras centralt i staden. Loket som en gång stod i byggnaden finns i dag i Trelleborg. En möjlighet är då att återföra loket till sin hemvist.

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndsekreterare

Jim Johannesson