



## Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2023-03-01 kl 13:00-13:50
Plats	Sessionssalen, stadshuset
Utses att justera	Helena Nanne
Justeringen	2023-03-15
Protokollet omfattar	§66

<b>Underskrifter</b>	Sekreterare	.....	
		Pernilla Mesch	
	Ordförande	.....	.....
		Katrin Stjernfeldt Jammeh	
	Justerande	.....	.....
		Helena Nanne	

**Beslutande ledamöter**

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) (Ordförande)  
Roko Kursar (L) (Vice ordförande)  
Helena Nanne (M) (Andre vice ordförande)  
Andréas Schönström (S)  
Mubarik Mohamed Abdirahman (S)  
Håkan Fäldt (M)  
Anton Sauer (C)  
Magnus Olsson (SD)  
Anders Olin (SD)  
Emma-Lina Johansson (V)  
Anders Skans (V)  
Stefana Hoti (MP)

**Ej tjänstgörande ersättare**

Anders Rubin (S)  
Sanna Axelsson (S)  
Nils Anders Nilsson (S)  
John Eklöf (M)  
Tony Rahm (M)  
Rickard Åhman Persson (SD)  
Anders Pripp (SD)  
Tobias Petersson (V)  
Sadiye Altundal (V)  
Sara Wettergren (L)

**Övriga närvarande**

Carina Nilsson (Kommunfullmäktiges ordförande)  
Andreas Norbrant (Stadsdirektör)  
Pernilla Mesch (Sekreterare)  
Tomas Barring (Chefsjurist)  
Nicklas Sjöqvist (Presschef)  
Johanna Juhlin (HR-direktör)  
Magdalena Bondeson (Sektionschef)  
Jonas Rosenkvist (Avdelningschef)  
Ann Andersson (Budgetchef)  
Mats Holmström (Kommunikationschef)  
Per-Erik Ebbeståhl (Avdelningsdirektör)  
Claes Ramel (Enhetschef)  
Samuel Jakob (Administrativ assistent)

**§ 66 Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande  
Lokstallet, Lokstallet 1**  
**STK-2022-  
1620**

### **Sammanfattning**

Servicenämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för renovering samt sanerings- och bevarandeåtgärder avseende Lokstallet i Limhamns sjöstad, inom fastigheten Lokstallet 1, till en beräknad totalutgift om 47 mnkr. Projektet saknar hyresgäst och möjligheterna till uthyrning är svåra att förutse i nuläget. Skulle uthyrning visa sig omöjlig föreslås finansiering ske genom kommunstyrelsen, i enlighet med hanteringen av andra så kallade kulturbyggnader.

### **Beslut**

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen beviljar servicenämnden objektsgodkännande för renovering samt sanerings- och bevarandeåtgärder avseende Lokstallet i Limhamns sjöstad, inom fastigheten Lokstallet 1, till en beräknad totalutgift om 47 mnkr.

### **Beslutet skickas till**

Servicenämnden  
Fritidsnämnden

### **Beslutsunderlag**

- Förslag till beslut KSAU 230220 §87
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230220 Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för renovering av Lokstallet, Lokstallet 1
- Kommunstyrelsens beslut §283 2018-09-05 om Ansökan om objektsgodkännande för renovering av Lokstallet, kvarteret Cementen
- Servicenämnden beslut 221214 § 117
- Ansökan om objektsgodkännande för Lokstallet Limhamn, Lokstallet 1
- Tjänsteskrivelse från servicenämnden
- Antikvarisk konsekvensanalys
- Rapport Konsekvensutredning gällande miljöaspekter, Lokstallet 2020-11-02



Datum  
2023-02-02  
Vår referens  
Lisa Möller  
Controller  
lisa.moller@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande Lokstallet, Lokstallet 1 STK-2022-1620**

#### **Sammanfattning**

Servicenämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för renovering samt sanerings- och bevarandeåtgärder avseende Lokstallet i Limhamns sjöstad, inom fastigheten Lokstallet 1, till en beräknad totalutgift om 47 mnkr. Projektet saknar hyresgäst och möjligheterna till uthyrning är svåra att förutse i nuläget. Skulle uthyrning visa sig omöjlig föreslås finansiering ske genom kommunstyrelsen, i enlighet med hanteringen av andra så kallade kulturbyggnader.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen beviljar servicenämnden objektsgodkännande för renovering samt sanerings- och bevarandeåtgärder avseende Lokstallet i Limhamns sjöstad, inom fastigheten Lokstallet 1, till en beräknad totalutgift om 47 mnkr.

#### **Beslutsunderlag**

- Kommunstyrelsens beslut §283 2018-09-05 om Ansökan om objektsgodkännande för renovering av Lokstallet, kvarteret Cementen
- Antikvarisk konsekvensanalys
- Rapport Konsekvensutredning gällande miljöaspekter, Lokstallet 2020-11-02
- Ansökan om objektsgodkännande för Lokstallet Limhamn, Lokstallet 1
- Tjänsteskrivelse från servicenämnden
- Servicenämnden beslut 221214 § 117
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230213 Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för renovering av Lokstallet, Lokstallet 1

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-02-20

Kommunstyrelsen 2023-03-01

#### **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.

Servicekommittén har nu inkommit med en ansökan om objektsgodkännande för renovering samt sanerings- och bevarandeåtgärder av Lokstallet i Limhamns sjöstad.

### *Bakgrund*

I september 2018 fattade kommunstyrelsens beslut om objektsgodkännande för renovering av Lokstallet i Limhamns sjöstad, inom fastigheten Lokstallet 1, med målet att ställa om byggnaden till fritidsgård (KS §283, 2018-09-05). Objektsgodkännandet omfattade 33 mnkr. En förutsättning för att kunna genomföra projektet var att Lokstallet kunde saneras genom att demontera byggnaden och uppföra den igen. Ansökan om demontering avslogs i stadsbyggnadsnämnden 2021 då det bedömdes som en rivning, vilket detaljplanen inte medger. Denna ansökan om objektsgodkännande ersätter därför tidigare ansökan.

Mot bakgrund av ovanstående beslutade fritidsnämnden under 2022 att annullera beslut om internhyresavtal och dra tillbaka sin beställning avseende fritidsgård i Lokstallet (FRI §183, 2022-12-15).

### *Lokstallet*

Lokstallet ligger på skolfastigheten för Limhamnsskolan, i Limhamns sjöstad, omringad av förskola på ena sidan och grundskola på andra sidan. Enligt en kulturhistorisk utredning som genomfördes inför planeringen av området pekades lokstallet ut som ”av större intresse” och detaljplanerna i området utformades i enlighet med detta. Genom sitt kulturhistoriska värde har lokstallet fått användningsbestämmelse Q i gällande detaljplan. Byggnaden får därmed inte rivas eller förvanskas.

Byggnaden är i dåligt skick med omfattande fuktskador, sättningar, frostsprängningar och föroreningar i teglet. För att inte byggnaden ska förfalla ytterligare har stadsfastigheter haft väderskydd kring byggnaden samt en inhägnad, för att säkerställa personsäkerheten, sedan år 2018. Dessutom har provtagningar av inomhusmiljön visat att saneringsbehovet är omfattande då teglet är kraftigt förorenat.

### *Projektets innehåll och omfattning*

Stadsfastigheter rekommenderar att byggnaden åtgärdas konstruktivt för att förhindra fortsatt förfall. På grund av föroreningarna i väggarna kommer byggnaden troligen inte att kunna användas för permanent verksamhet. Däremot kan tillfälliga arrangemang vara lämpliga, så som utställningar eller dylikt. Mätningar efter åtgärder i byggnaden kommer att visa vilka möjligheter som finns för användning. Det finns en möjlighet att även permanent verksamhet, i någon form, kan vara aktuell.

Genom att göra på detta sätt förblir byggnadens kulturhistoriska värden opåverkade. Byggnaden kan stå klar ett år efter politiskt beslut.

Stadsfastigheter har också tittat på andra möjliga alternativ för Lokstallet. Ett sådant är att bygga ett "hus i huset" för att skydda permanent verksamhet från föroreningarna i väggarna. Alternativet har dock bedömts mindre lämpligt då tillgänglig yta minskar och den invändiga arkitekturen går förlorad. Dessutom innebär alternativet ett högt risktagande då den tekniska lösningen är oprövad och det inte går att säkerställa inomhusmiljön förrän byggnaden färdigställts och det ventilerande systemet utvärderats. Dessutom innebär alternativet en nästan 30 % högre produktionskostnad.

Övriga alternativ skulle innebära rivning av lokstallet för att antingen ersätta det med en "identisk" kopia eller helt enkelt skapa en större skolgård. Båda alternativen strider mot gällande detaljplan med avseende på att byggnaden inte får rivas eller förvanskas.

#### *Ekonomi*

Projektets totalutgift beräknas till 47 mnkr, varav 32 mnkr är investering och 15 mnkr är driftskostnad och avser sanering av tegel. Driftskostnaden går på resultatet och är redan avsatt i samband med tidigare beslut. Stadsfastigheter bedömer att den ekonomiska risken i projektet är normal och uppgår därmed till +/- 10 % (i enlighet med lokalbeslutsprocessen som kommunfullmäktige fattade beslut om 2022-09-01 (§196)).

Serviceämnden har inom ramen för det tidigare objektsgodkännandet, nerlagda kostnader avseende Lokstallet motsvarande 12 mnkr. Dessa är redan är tagna i stadsfastigheters resultat som en driftskostnad och omfattar poster som marksanering, projektering, byggnadsarbeten och väderskydd.

På grund av byggnadens tekniska komplexitet och osäkerheten kring föroreningarnas omfattning finns ingen i förväg utsedd hyresgäst för lokalen. Stadsfastigheter planerar att, utifrån provtagningar efter färdigställande, undersöka möjligheten till lämplig hyresgäst/-er; permanent eller tillfällig/-a. Självkostnad för lokalen beräknas för år 1 motsvara ungefär 1 500 tkr. Skulle självkostnaden för lokalen överstiga möjliga intäkter krävs särskild finansiering, se *stadskontorets bedömning* nedan.

#### *Marksanering*

Marksanering är redan utförd inom ramen för det tidigare objektsgodkännandet.

#### **Stadskontorets bedömning**

Lokstallet ligger i direkt anslutning till Limhamnsskolans skolgård men har sedan skolan invigdes varit omgärdad av stängsel. Stadsbyggnadsnämnden har bedömt byggnaden som bevarandevärd och säkrat dess fortlevnad genom detaljplanen för området. Samtidigt är byggnaden i mycket dåligt skick med höga halter av hälsovådliga föroreningar i väggarna. Stadsfastigheter har utrett möjligheten att med olika insatser bedriva verksamhet i lokalen, men funnit att det mest rationella alternativet är att konstruktivt rusta upp byggnaden på en grundläggande nivå. På så sätt blir byggnaden bevarad för omvärlden. Möjligheten att bedriva permanent verksamhet i den bedöms dock som liten.

I optimalt läge bedömer stadsfastigheter, utifrån provtagningar efter färdigställande, att lokalen går att hyra ut och kan därmed få intäkter som möter självkostnaden. Skulle det istället visa sig att intäktsmöjligheterna understiger självkostnaden för lokalen krävs särskild finansiering.

I april 2022 fattade kommunfullmäktige beslut om finansiering av kulturbyggnaderna Slottsmöl-

lan och Möllarebostaden, två byggnader i stadens ägo som bedöms värda att bevara för framtiden men där det inte är lämpligt att bedriva verksamhet. Enligt beslutet (KF §106, 2022-04-28) ska servicenämnden och kommunstyrelsen reglera lokalkostnaderna genom aktuell internhyresmodell och kommunstyrelsen tillskjutas finansieringsmedel för detta. I budget för 2023 beslutade kommunfullmäktige om att avsätta 900 tkr årligen till kommunstyrelsen i detta syfte.

Med hänvisning till Lokstallets karaktär och de särskilda omständigheter som omgärdar byggnaden föreslår stadskontoret att samma princip används i aktuellt fall. Skulle det vara så att servicenämnden inte, genom hyresintäkter, kan möta självkostnaden för Lokstallet föreslår stadskontoret att en hyresöverenskommelse tecknas med kommunstyrelsen. Ett ärende som beskriver de aktuella förutsättningarna behöver i så fall prövas av kommunfullmäktige i särskild ordning.

**Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör