

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Restaurang Margareta

Projektnummer: 0136

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2024-11-26

Kategori: Fastigheter och byggnader

Projektledare: Peder Harty

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	4
2.1 Bakgrund och syfte.....	4
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	4
3.1 Geografisk avgränsning.....	4
3.2 Detaljplan.....	5
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	5
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	5
3.5 Genomförande.....	5
3.6 Potentiella föroreningar.....	7
3.7 Osäkerhet och risker.....	7
4. Tidplan.....	7
5. Ekonomi.....	8
5.1 Projektkalkyl.....	8
5.1.1 <i>Utgifter</i>	8
5.1.2 <i>Inkomster</i>	8
5.2 Likviditet.....	9
5.3 Driftkonsekvenser.....	9
5.4 Budgetavstämning.....	9

1. Sammanfattning

Fastighets- och gatukontoret tog den 1 mars 2024 över byggnaden där restaurang Margareta drevs, efter att Malmö stad köpt byggnaden av den tidigare privata ägaren. Byggnaden är belägen på en central plats i Pildammsparken och att utveckla den för uthyrning skapar möjlighet att ytterligare stärka Pildammsparken som ett attraktivt besöksmål för såväl Malmöbor som turister.



Bild 1 Restaurang Margareta är den rödmarkerade rektangulära byggnaden i mitten av bilden

Syftet med projektet är att vinterbona och upprusta byggnaden för att kunna hyra ut den för en modern café- och restaurangverksamhet med öppethållande året om. Byggnaden har ett antikvariskt värde och kommer exteriört att återställas till sin ursprungliga utformning. Invändigt ska byggnaden återfå sina ursprungliga ytmaterial och förses med de installationer som krävs för verksamheten. I byggnadens direkta närhet kommer uteserveringsytor att iordningsställas och ett separat miljöhus att uppföras, om detta inte kan inrymmas i befintlig byggnad.

Byggnationen beräknas vara klar i mitten av 2026 och därefter kan den blivande hyresgästen etablera sig i byggnaden.

Investeringsutgifterna uppgår till 36 mnkr brutto och är baserade på 2024 års och september månads prisläge. Knappt 1 mnkr belastar resultatet och avser kostnader för rivning och hantering av massor.

Driftkonsekvensen uppgår till -3,2 mnkr brutto som netto och reduceras i motsvarande mån som intäkter aktualiseras från uthyrningen av byggnaden.

Projektet ryms inom den begärda årsramen för kategorin.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Fastighets- och gatukontoret tog den 1 mars 2024 över byggnaden där restaurang Margareta bedrevs, efter att Malmö stad köpt byggnaden av den tidigare privata ägaren.

Byggnaden uppfördes 1935 som en enplans restaurang-/cafébyggnad.

Byggnaden är belägen på en central plats i Pildammsparken, i närheten av Margaretapaviljongen, Kronprinsessan Margaretas blomstergata och Pildammsteatern. Att förvärva byggnaden och utveckla den för uthyrning skapar möjlighet att ytterligare stärka Pildammsparken som ett attraktivt besöksmål för såväl Malmöbor som turister.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till att uppfylla tekniska nämndens grunduppdrag att *förvalta, utveckla, aktivera, upplåta och utöva tillsyn av samt göra investeringar i kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden*.

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål *Malmö stad arbetar för att skapa goda villkor och förutsättningar för stadens attraktivitet och näringsliv*.

2.3 Leveransmål

Under 2026 ska en upprustad, historiskt återskapad (exteriört) och vinterbonad byggnad kunna tas i bruk för modern café- och restaurangverksamhet året om.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Byggnaden är belägen i Pildammsparken, strax öster om Margaretapaviljongen.



Bild 2 Orienteringskarta

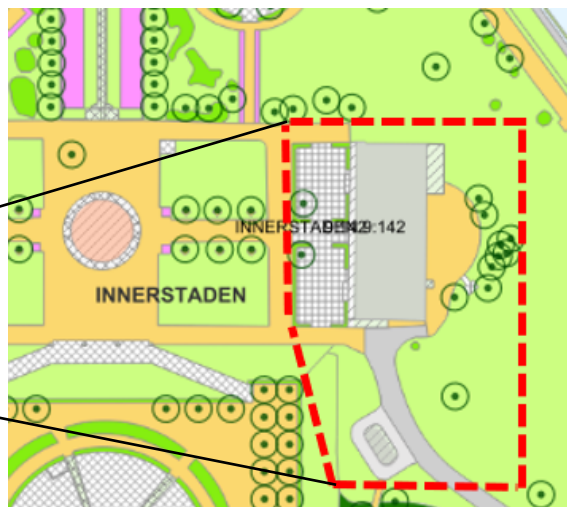


Bild 3 Projektområde (ungefärlig utbredning)

3.2 Detaljplan

Projektet kan genomföras inom gällande detaljplan.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Fastighets- och gatukontoret har i uppdrag att utreda förutsättningarna för att ta bort Baltiska vägen i Pildammsparken (*Nämndsbudgetuppdrag 2024 – Fastighets- och gatukontoret får i uppdrag att utreda förutsättningarna för att ta bort Kung Oscars väg samt Baltiska vägen och ersätta med främst parkmark*). Utredningen pågår och målsättningen är att avrapportera till tekniska nämnden under våren 2025.

Beroende på vilket alternativ man väljer kan besöksparkeringen norr om blomstergatan (Centralplatsen) behöva stängas, vilket gör det svårare att komma till restaurangen för gäster som kommer med bil.

Parkeringsfrågan blir aktuell vid ansökan om bygglov för ombyggnad av Restaurang Margareta. Från förvaltningen sida görs bedömningen att tillgången till bilparkeringsplatser kan påverka möjligheten att hyra ut restaurangbyggnaden och behöver därför beaktas i utredningen gällande Baltiska vägen. Se även information under punkt 3.5.

I ett nämndsbudgetuppdrag 2022 fick förvaltningen i uppdrag att utreda en utveckling av Centralplatsen i Pildammsparken. Inom ramen för detta uppdrag har en ny gestaltning tagits fram för Centralplatsen. Någon tidplan för genomförande har inte fastställts.

Utifrån ovanstående möjligheter och behov behöver utemiljön utredas vidare.

Eventuella ombyggnader och utveckling av parkmarken, utöver vad som blir nödvändigt för byggnadens/verksamhetens behov, hanteras i separat investeringsprojekt inom kategori Offentlig miljö.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Avdelningschef på fastighetsavdelningen godkände projektdirektivet den 9 oktober 2024.

3.5 Genomförande

Under 2026 ska en upprustad och vinterbonad byggnad kunna tas i bruk för modern café- och restaurangverksamhet året om. Exteriört ska byggnaden återfå sitt ursprungliga uttryck vad gäller fönsterbågar, färgsättning, dörrar mm. Invändigt utrustas byggnaden med nytt kök, och de ursprungliga ytskikten återskapas, såsom t.ex. ett restaurerat ekparkettgolv och nytt målat innertak med dold ventilation. De ursprungliga lanterninerna skall återfå sin funktion som ljusinsläpp i lokalen.

För att kunna använda huset året om krävs det, förutom vinterbonad, ett helt nytt värme/ventilationssystem, isolering av källaren samt dränering. Byggnaden behöver även förses med varuhiss för att nyttja källarens förvaringsutrymmen och det krävs en modern sophantering. Sophanteringen kan eventuellt rymmas i befintlig byggnad, men kommer troligen att behöva inrymmas i en separat byggnad.

Befintlig byggnad är placerad på en central plats i Pildammsparken och en eventuellt tillkommande byggnad för sophantering behöver placeras med stor omsorg om den omgivande parken för att smälta in i miljön. Projektområdets utbredning är därför preliminär, då placeringen behöver studeras. Utöver själva byggnaden omfattar projektområdet även den omgivande marken

i direkt anslutning till byggnaden. För denna mark planeras viss upprustning för att tillgodose den blivande verksamhetens behov av ytor för uteservering.



Bild 4 Restaurang Margareta med sin ursprungliga utformning

Under sommaren 2024 har samtal skett med tre olika aktörer som visat sitt intresse för lokalen. Intresse finns från aktörer att bedriva året runt verksamhet, men en viss uppdelning av lokalen önskas för att kunna ha slutna arrangemang (bröllop, konferens eller liknande). Det finns även intresse för samarbete med övriga arrangemang i parken, vilket är positivt utifrån Pildammsparkens attraktivitet som besöksmål. Uteservering är viktigt för aktörerna.

Upplåtelseformen blir ett hyresavtal och det är tydligt att verksamheten ska rikta sig mot allmänheten. Det finns möjlighet för hyresgästen att stå för lokalanpassningar.

I arbetet med att hitta hyresgäst för lokalen kommer viss benchmarking ske mot anläggningar med motsvarande placering och verksamhet.

Restaurang Margaretas placering i parken skapar möjligheter för att utveckla platsen som ett nav för parkens besökare. I tidigare utredningar av parken har man sett behovet av ett besöksnav och då har detta område varit aktuellt. Den närliggande Centralplatsen skulle med fördel kunna utvecklas till en grön mötesplats för att ytterligare förstärka detta nav, då Centralplatsen länkas samman med restaurangen genom Kronprinsessan Margaretas blomstergata.

Närheten till dammarna gör att byggnadens östra sida, som idag uppfattas som en baksida, kan utvecklas och bli en attraktiv plats med utökad möjlighet till uteservering. Genom att försiktigt gallra i vegetationen skulle en visuell kontakt kunna uppnås.

Ytterligare en tillgång är närheten till TV-trädgården, vilket ger möjlighet till närodlade grönsaker mm till restaurangen.

Som nämnts tidigare är placering av ett miljöhus för modern hantering av avfall en fråga som behöver beaktas med stor noggrannhet. Vidare behövs utredningar göras kopplat till tillgänglighet för varuleveranser, tillgänglighet och parkering för rörelsehindrade samt övrig parkering för besökare.

Frågan om bilparkeringsplatser för besökande till restaurangen kommer att aktualiseras vid ansökan om bygglov för ombyggnaden av byggnaden och det finns några olika scenarier:

- I parkeringspolicyn finns en skrivning om att bilplatsbehovet inte behöver hanteras om det gäller ombyggnad av befintlig centrumlokal.
- Alternativt ses restauranglokalen, som ligger inom allmän platsmark, som en del av parkfunktionen. Parken som helhet har löst sin parkering, och denna är därmed även tillgänglig för restaurangens besökare.
- Ytterligare ett alternativ är att lösa bilplatsbehovet enligt norm, vilket kan innebära att det löses genom parkeringsköp/avtal på närliggande kvartersmark.

De två första scenarierna kräver inget tillskott av bilplatser eller avtal, medan det sista scenariot kräver tillskott av bilplatser eller nytt parkeringsavtal.

Utifrån ovanstående möjligheter och behov behöver utemiljön, angöring samt parkering för bilar och cyklar utredas vidare. Eventuella ombyggnader och utveckling av parkmarken, utöver vad som blir nödvändigt för byggnadens/verksamhets behov, hanteras i separat investeringsprojekt i kategori Offentlig miljö.

3.6 Potentiella föroreningar

Byggnaden kommer att genomgå en miljöinventering för att upptäcka eventuella miljörisker. Ingreppet i omgivande mark är begränsat och risken för markmiljöföroreningar bedöms som liten. Provtagning kommer att ske i samband med projekteringen, i den utsträckning som bedöms nödvändig.

3.7 Osäkerhet och risker

Risk för att okända faktorer medför oförutsedda åtgärdsbehov i renoveringen av byggnaden, vilket kan påverka kostnad och tidplan. Normal risk för ökade materialkostnader och fördröjning av leveranser.

4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	oktober 2024
Projektering	november 2024 till maj 2025
Entreprenad	september 2025 till juni 2026
Entreprenad färdigställande	juni 2026
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	oktober 2026
Garantifas	2026-2031

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

Totala utgifter uppgår till 36 mnkr brutto som netto. I dessa inkluderas totalt 28 mnkr för entreprenad, varav 27 mnkr avser byggnads- och markentreprenad och 1 mnkr avser rivning inom befintlig byggnad samt eventuella saneringsåtgärder. Rivningen och delar av saneringen redovisas dock som en kostnad och belastar resultatet det aktuella året.

2,5 mnkr utgörs av utgifter för projektering och 1,5 mnkr beräknas för utredningar och konsultstöd.

Marginal för oförutsedda utgifter beräknas till 4 mnkr (ca 13 % av utgifterna på 32 mnkr).

Inkomster är inte aktuella i projektet.

Driftkonsekvensens netto beräknas till -3,2 mnkr.

Projektkalkyl Investering	Tkr
Investeringsbidrag	0
Summa inkomster	0
Entreprenad byggnad	-26 000
Entreprenad mark	-1 000
Projektering	-2 500
Projektledning/konsultstöd	-500
Utredningar	-1 000
Rivning av byggnad / konstruktion	-500
Hantering av massor under MKM	-250
Hantering av massor över MKM	-250
Oförutsett	-4 000
Summa utgifter	-36 000
Projektnetto	-36 000

5.1.1 Utgifter

Utgifterna beräknas till totalt 36 mnkr och är upptagna i 2024 års och september månads prisläge. Kostnader som belastar resultatet ingår med 750 tkr och avser invändig rivning för 500 tkr och hantering av massor över MKM för 250 tkr.

5.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
2025		-23 000	-23 000
2026		-13 000	-13 000
Summa	0	-36 000	-36 000

5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2026	0	-3 200	-3 200
Summa	0	-3 200	-3 200

Kapitalkostnader beräknas till totalt 2,2 mnkr varav avskrivningar utgör ca 1,4 mnkr och räntekostnader ca 900 tkr. Avskrivningstiden varierar för byggnadens olika delar (komponenter), men uppgår i genomsnitt till 26 år. Räntekostnaden har beräknats utifrån en internränta på 2,5 procent.

Kostnader för drift och underhåll beräknas utifrån en schablon på 2,75 procent och uppgår till ca 1 mnkr.

Totalt uppgår driftkonsekvensen brutto till -3,2 mnkr.

Intäkter från uthyrningen av byggnaden reducerar driftkonsekvensen, men i vilken utsträckning den reduceras beror på flertalet faktorer i uthyrningsprocessen och är för tidigt att bedöma. Därmed uppgår driftkonsekvensen netto tills vidare till samma belopp som driftkonsekvensen brutto, -3,2 mnkr.

5.4 Budgetavstämning

Projektet ryms inom den begärda årsramen för kategorin 2025. För efterkommande år är projektets bedömda utgifter med i fastighets- och gatukontorets ekonomiska planering.