

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: S Förstadsgatan (Drottninggatan-Triangeln)

Projektnummer: 9544

Datum för upprättande: 2025-04-11

Kategori: Offentlig miljö

Projektledare: Elin Karlsson



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och stadens mål	3
3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar.....	3
3.1 Utfall i förhållande till leveransmål	3
3.3 Avsteg från Teknisk handbok	4
3.4 Ekonomisk uppföljning.....	5
3.4.1 Projektkalkyl.....	5
4. Återstår	5
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter.....	5

1. Sammanfattning

Syftet med detta projekt har varit att öka attraktionskraften till Malmös centrumkärna under dygnets alla timmar och under större delar av året. Målet var även att göra gågatan, Södra Förstadsgatan, grönare och bidra till en ökad krontäckningsgrad i området. Projektet omfattade en ombyggnation av en platsbildning på Södra Förstadsgatan, med helt ny markbeläggning i natursten, murar i granit, sittplatser, ny belysning, två stora träd, större solitärbuskar och perenn- och vårlöksplanteringar. Entreprenaden genomfördes under perioden 30 september-18 december 2024.

Ombyggnationen har inneburit ett lyft för gågatan, och bedöms bidra till en ökad attraktivitet och trygghet i stadsmiljön. I förlängningen bidrar ombyggnationen även till ett ökat folkliv och handel. Det totala ekonomiska utfallet för projektet blev 6,6 mnkr, med driftskonsekvenser om 695 tkr.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Malmös innerstad erbjuder malmöbor och besökare en variation av upplevelser. I takt med att externhandeln ökar har fastighetsägarna längs Södra Förstadsgatan, delsträckan Drottninggatan till Triangeln, önskat förbättra och tillgängliggöra stråket. En sådan utveckling bedöms i förlängningen kunna bidra till ett ökat folkliv och handel, samt en tryggare och mer attraktiv stadsmiljö. Syftet med projektet har varit att öka attraktionskraften till centrumkärnan under dygnets alla timmar och under större delar av året. Målet var även att göra platsen grönare och bidra till en ökad krontäckningsgrad i området.

Projektet omfattade en ombyggnation av en platsbildning på Södra Förstadsgatan, med helt ny markbeläggning i natursten, sittplatser, ny belysning, två stora träd, större solitärbuskar och perenn- och vårlöksplanteringar.

Beslut om objektsgodkännande för projektet togs i oktober 2021 (TN-2020-3235), och beslut om utökat objektsgodkännande togs i maj 2023. Projektet bedöms ha bidragit till uppfyllandet av det grunduppdrag, i enlighet med paragraf §7, som tekniska nämnden hade då beslut om objektsgodkännande togs:

”Nämndens ansvar för utveckling av mark, utöver vad i övrigt anges i detta reglemente, omfattar utformning av det offentliga rummet för att skapa förutsättningar för stadens sociala hållbarhet, så att det offentliga rummet är tillgängligt för alla genom att det offentliga rummet fylls med mötesplatser, stadsliv och aktiviteter. Nämnden ska tillgodose en god stadsmiljö och en förstärkt Malmöidentitet.”

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Projektet hade i det ursprungliga objektsgodkännandet två stycken leveransmål. Det första leveransmålet har levererats, medan det andra leveransmålet togs bort i samband med beslutet om utökat objektsgodkännande.

Det första leveransmålet var:

- En omgestaltning av platsen vid Solens finger på S. Förstadsgatan till en ny mötesplats med nattgestaltning som går i linje med det belysningskoncept som tas fram för innerstaden.

Ombyggnationen har inneburit ett lyft för gågatan, och bedöms bidra till en ökad attraktivitet och trygghet i stadsmiljön. I förlängningen bidrar ombyggnationen även till ett ökat folkliv och handel.

Det andra leveransmålet, som togs bort, var:

- Platsen framför Victoriateatern har fått mer vegetation och starkare koppling till Kärleksgatans sommargata.

På grund av ett stort antal ledningar under mark och starka flöden av både fotgängare och varuleveranser bedömdes det under projekteringsfasen som för komplext att genomföra en utveckling av platsen framför Victoriateatern.

3.2 Genomförande och tidplan

Projektdirektiv för projektet antogs i styrgrupp hösten 2020. Gestaltning och projektering handlades sedan upp under hösten 2021, och uppdraget tilldelades Berg&Dahl Arkitektur och Projektering. Ett komplett förfrågningsunderlag levererades i juni 2022.

Entreprenaden var till en början tänkt att genomföras under hösten 2022 genom ett avrop från ramavtalet Mindre ombyggnader. På grund av världsläget under denna period, precis i slutet av pandemin och med oroligheter i Centraleuropa, steg priserna inom bygg- och anläggningsbranschen kraftigt. Det entreprenadanbud som inkom hösten 2022 rymdes därför inte inom projektets ursprungliga budgetram. Entreprenadförberedelserna avbröts och istället togs ett underlag för utökat objektsgodkännande fram. Beslut om utökat objektsgodkännande togs av tekniska nämnden i maj 2023.

Planeringen inför en entreprenad påbörjades på nytt inför hösten 2023, men fick avbrytas då ett fasadarbete med tillhörande byggställning påbörjades alldeles intill projektets arbetsområde. Av arbetsmiljö- och framkomlighetsskäl kunde inte projektets entreprenad och fasadarbetet pågå parallellt. Entreprenaden genomfördes istället under hösten och vintern 2024. Arbetena påbörjades den 30 september och flöt på utan förseningar. Platsen färdigställdes den 18 december.

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg har gjorts från Teknisk handbok.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

I oktober 2021 beslutade tekniska nämnden om en investeringsutgift på 4,2 mnkr för projektet. I maj 2023 beslutades att utöka budgeten till 6,2 mnkr på grund av ökade materialkostnader. Trots detta landade projektet på ett högre slutligt utfall på 6,6 mnkr. Det berodde på ett högre entreprenadanbud än väntat, främst på grund av stigande priser på natursten. 813 tkr avseende inhyrda konsulter och tid för egen personal har uttrangerats då dessa inte ansetts utgöra ett värde för projektet.

Delar av utgifterna för inköp och plantering av växtmaterial hanterades av ett annat projekt, 9928 Trädplantering och vitalisering.

Vid beräkningen av kapitalkostnaden användes internräntesatsen på 2,50% och en avskrivningstid på 20 år. Drift- och underhållskostnaderna beräknades schablonmässigt till 2,75%.

Driftkonsekvenserna uppgår till 695 tkr vilket avviker från den tidigare beräknade driftkonsekvensen på 636 tkr. Detta beror på att utgifterna i projektet blev högre än beräknat.

Projektkalkyl Investering, Tkr allmän plats	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Investeringsbidrag		
Summa inkomster	0	0
Entreprenad	5250	6 238
Projektering	400	382
Byggledning		61
Utredningar		170
Hantering av massor under MKM	50	
Kreditivränta		32
Intern tid		611
Oförutsett	500	
Utrangering		-813
Summa utgifter	6 200	6 681
Projektnetto	6 200	6 681

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Inga leveranser eller aktiviteter återstår.