

# Underlag utökat objektsgodkännande Södra Förstadsgatan

Projektnummer: 3411, 9475

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2026-02-23

Kategori: Storstadspaket-Infrastruktur & Offentlig miljö.

Projektledare: Pella Ström, Urban Nordh



## Innehållsförteckning

Underlag utökat objektsgodkännande .....	1
1 Sammanfattning .....	3
2 Bakgrund och syfte .....	3
2.1 Geografisk avgränsning.....	3
3 Nuläge .....	3
4 Ekonomi.....	3
4.1 Projektkalkyl .....	4
4.2 Driftkonsekvenser.....	7
4.3 Budgetavstämning .....	7

# 1 Sammanfattning

Södra Förstadsgatan ska byggas om fasad till fasad och bli en dubbelriktad cykelgata som endast tillåter motorfordonstrafik i form av nyttotrafik. Cykelgatan kommer att omges av träd och planteringar samt utökat utrymme för fotgängare samt nya ytor för såväl uteserveringar som vistelsemiljöer. Projektet syftar till att skapa "En modern grönskande handelsgata skapad för cyklister, fotgängare och nyttotrafik i ett centrum med inbjudande vistelsemiljöer och hög upplevd trygghet".

Ursprungligt objektsgodkännande för projektet godkändes i tekniska nämnden 2024-01-30. Investeringsbeslutet omfattade 108 mnkr och driftskonsekvenserna beräknades till 6,7 mnkr och 5,6 mnkr netto.

Sedan objektsgodkännandet antogs har detaljprojektering genomförts och den faktiska omfattningen av entreprenadarbetena är nu fastlagd. I samband med framtagande av förfrågningsunderlag har en uppdaterad kalkyl tagits fram. Platsens centrala läge samt komplexiteten med att bygga om i befintlig miljö samt ny kunskap i samband med den ökade detaljeringsgraden i underlaget ligger till grund för ansökan om utökad ram.

Under detaljprojektering har det hittats möjlighet att plantera ytterligare drygt 25 träd och solitärbuskar och att även anlägga andra grönytor. Det har också framkommit behov att addera belysningsstolpar längs sträckan för ökad trygghet, samt att möblera korsningar längs sträckan för ökad trafiksäkerhet och trivsel.

För att i möjligaste mån minimera störningar för boende och näringsidkare längs sträckan under entreprenadtiden har entreprenaden planerats genomföras i flera mindre etapper, vilket också bidrar till ökade kostnader. Entreprenadstart har flyttats fram ett drygt halvår för att invänta Vasakronans arbeten på gatan med reparation av underjordiskt garage. Malmö stads entreprenad planeras påbörjas innan sommaren 2026.

Den totala investeringsutgiften för detta utökade objektsgodkännande uppgår till totalt 125 mnkr, vilket är en ökning med 17 mnkr mot tidigare beslut. Utgifterna för projektet var från början beräknade till 108 mnkr och beslutades i tekniska nämnden år 2023. De bedömda inkomsterna för cykelåtgärder genom statlig medfinansiering enligt Ramavtal 8 i Sverigeförhandlingen, uppgår till 23,7 mnkr vilket ger ett netto om 101,3 mnkr.

Som en följd av de ökade utgifterna har driftskonsekvenserna netto ökat från 5,6 mnkr till 6,1 mnkr. Driftskonsekvenserna brutto har ökat från 6,7 mnkr till 7,5 mnkr.

Kalkylen ryms inom fastighets- och gatukontorets investeringsram och prioriteringar för kategori Storstadspaketet-infrastruktur. Projektkalkylen tar höjd för eventuella saneringskostnader över mindre känslig markanvändning-nivå (MKM-nivå) och bedömningen är att detta kan uppgå till 6 mnkr.

Skriftlig information om utökat objektsgodkännande i Tekniska nämndens trafikutskott 2026-03-03.

## 2 Bakgrund och syfte

Södra Förstadsgatan ska byggas om fasad till fasad och bli en dubbelriktad cykelgata som endast tillåter motorfordonstrafik i form av nyttotrafik. Cykelgatan omges av träd och planteringar med utökat utrymme för fotgängare samt nya ytor för såväl uteserveringar som vistelsemiljöer. Projektet syftar till att skapa "En modern grönskande handelsgata skapad för cyklister, fotgängare och nyttotrafik i ett centrum med inbjudande vistelsemiljöer och hög upplevd trygghet." Beslut om objektsgodkännande togs 2024-01-30.

### 2.1 Geografisk avgränsning

Projektet omfattar Rådmansvången mellan Bergsgatan, Amiralsgatan, Föreningsgatan, Pildammsvägen och Carls Gustavs väg enligt Figur 1 nedan, och avser trygghetsskapande åtgärder samt ombyggnad av Södra Förstadsgatan och kortare sträckor på anslutande sidogator.

Flera av de trygghetsskapande åtgärderna i området har redan genomförts, bl.a. ombyggnad av Triangelns Bike & Ride, ny belysning på bl. a Smedjegatan, Kapellplan och Södra Skolgatan och samarbeten med Eon, GSF, Bid m-fl gällande trygghetsskapande insatser.

Den större entreprenad som innebär ombyggnad av Södra Förstadsgatan och kortare sträckor på anslutande sidogator återstår att genomföra.



Figur 1. Södra Förstadsgatan/Rådmansvången

### 3 Nuläge

Platsens centrala läge samt komplexiteten med att bygga om och framför allt plantera träd i befintlig miljö har påverkat både kostnader och tidplan. Entreprenadstart har skjutits fram och anpassats i förhållande till Vasakronans akuta behov att bygga om sitt underjordiska garage. Projektet har omarbetat den sektion som ligger ovanför garaget, från Föreningsgatan till Spångatan, på grund av Vasakronans förändrade beräkningar gällande bland annat bärighet. Detta har lett till ökade kostnader framför allt i detaljprojekteringsfas.

I linje med stadens mål om ökad grönska och ökad krontäckningsgrad har det under detaljprojekteringen undersökts möjlighet till plantering av fler träd än de som föreslogs i förstudien. Vid framtagande av objektsgodkännande föreslogs plantering av 48 träd och solitärbuskar, men efter detaljprojektering ser det ut att finns möjlighet att plantera drygt 75 stycken.

Rådmansvången har tillsammans med Möllevången utmaningar med upplevd trygghet och under projektets gång har de kommunala ordningsvakterna tilldelats Rådmansvången som utökat bevakningsområde. Parallellt med detaljprojektering har ett flertal insatser gjorts gällande trygghet på Rådmansvången. Som ett led i trygghetsarbetet men också för att ytterligare förhöja upplevelse av en handelsgata som under många år lämnats eftersatt, föreslås belysningsstolpar sättas längs hela gatan.

För att minska hastigheter och motverka konflikter i korsningspunkter och därmed öka trafiksäkerheten och tryggheten har projektet möblerat samtliga korsningar och anpassat samtliga anslutande sidogator med hastighetsdämpande åtgärder.

För att ytterligare möta handelns behov och minska den tid där respektive del av gatan spärras av har projektet förlängt entreprenadtid och utökat antalet etapper. En utökad entreprenadtid innebär ökade kostnader men innebär också att respektive etapp har hög påverkan under mycket kortare tid.

Ny kalkyl är utförd på projekterat underlag där omfattning av entreprenadarbetena är mer detaljerade. Kalkyl är upprättad utifrån priser i november 2025.

## **4 Ekonomi**

### **4.1 Projektkalkyl**

För projektet finns ett objektsgodkännande som antogs i Tekniska nämnden i september år 2023. I det uppskattades intäkterna till 19,5 mnkr och utgifterna till 108 mnkr. Projektets bedömda utgifter från godkänt objektsgodkännande kommer överstiga budgeten i sådan omfattning att det föranleder en ansökan om ett utökat objektsgodkännande för projektet. Ny prognos uppgår intäkterna till 23,7 mnkr och utgifterna till 125 mnkr.

Projektet går in under två kategorier, Offentlig miljö och Storstadspaketet i Tekniska nämndens investeringsportfölj. Detta innebär två projektnummer och två kalkyler. Projektnummer för Storstadspaketet är 3411. Projektnummer för Offentlig miljö är 9475. Beläggningsprogrammet (projekt 6119) finansierar ytterligare 3,6 mnkr för entreprenadkostnader som sedan tidigare är objektsgodkänt och inte ingår i nedan kalkyl.

Projektkalkyl Investering, (Tkr)	Kalkyl objekts- godkännan- de	Utfall tom 2025-12-31	Ny prognos	Avvikelse
Offentligt bidrag (investering)	19 500	1 877	23 700	4 200
Privat bidrag (resultat)	0	0	0	0
<b>Summa inkomster</b>	<b>19 500</b>	<b>1 877</b>	<b>23 700</b>	<b>4 200</b>
Entreprenad	-63 000	-411	-78 000	-15 000
Projektering	- 8 500	-6 761	-7 500	1 000
Förprojektering	- 700	-499	-500	200
Byggprojektledning	-2 900	0	-3 500	-600
Byggnadsarbeten	0	0		0
Markarbeten	0	0	0	0
Utredningar	-2 200	-1 899	-1 900	300
Rivning av byggnad / konstruktion (investering)	0	0	0	0
Rivning av byggnad / konstruktion (resultat)	0	0	0	0
Sanering under MKM	0	0	0	0
Sanering över MKM	-1 700	0	-6 000	-4 300
Kreditivränta	0	0	0	0
Myndighetsutövning	0	0	0	0
Provisorier (investering)	0	0	0	0
Provisorier (resultat)	0	0	0	0
Intern tid	-12 000	-3 909	-7 000	5 000
Oförutsett	-17 000		-20 600	-3 600
Summa utgifter	-108 000	-13 479	-125 000	-17 000
<b>Projektnetto</b>	<b>-88 500</b>	<b>-11 602</b>	<b>-101 300</b>	<b>-12 800</b>

#### 4.1.1 Utgifter

Den totala investeringsutgiften för detta utökade objektsgodkännande uppgår till totalt 125 mnkr. Utgifterna för projektet var från början beräknade till 108 mnkr och beslutades i tekniska nämnden år 2023. Ny prognos innebär en ökning med 17 mnkr och är bedömda i prisläge januari 2026.

De upparbetade investeringsutgifterna till och med dec 2025 är 13,5 mnkr och består i huvudsak av utredningar, projektering samt interntid.

Den utgift som primärt bidrar till den nya högre kostnaden är ny kalkylerad entreprenadsumma samt sanering över MKM. Ny entreprenadsumma är baserad på projekterad handling, vilket ger större tillförlitlighet än tidigare schablonmässiga beräkningar. Jämfört med tidigare kalkyler så har även vissa arbeten tillkommit vilket bidrar till ökade kostnader. Planteringsytor och fler antal träd har tillkommit vilket ger ökade kostnader samt att projektet tagit ett större helhetsgrepp mot anslutande sidogator för att binda ihop befintliga gator med ombyggda Södra Förstadsgatan. Även etappindelning för att minska störningar under byggtiden har påverkat kostnaderna. De ökade utgifterna inom projektet består även till viss del av prisindexuppräknings som motsvarar ca 2,6 mnkr.

De upparbetade investeringsutgifterna till och med dec 2025 är 13,5 mnkr och består i huvudsak av utredningar, projektering samt interntid.

Åtgärder om 30 mnkr ingår inte i Ramavtalet 8 Storstadspaketet och innebär att Malmö Stad därmed finansierar 100 % av dessa (projekt 9475).

Projektkalkylen tar höjd för eventuella saneringskostnader över mindre känslig markanvändning-nivå (MKM-nivå) och bedömningen är att detta kan uppgå till 6 mnkr, vilket är en ökning med 4,3 mnkr. Detta innebär en positiv resultatpåverkan om 4,3 mnkr.

#### **4.1.2 Inkomster**

Inkomsterna har ökat från 19,5 mnkr till 23,7 mnkr. Inkomsterna är beräknade på 25 % statlig medfinansiering för cykelåtgärder enligt Ramavtal 8 Storstadspaketet, även i tidigare objektsgodkännande.

### **4.2 Driftkonsekvenser**

Som en följd av de ökade utgifterna har driftskonsekvenserna netto ökat från 5,6 mnkr till 6,1 mnkr. Driftskonsekvenserna brutto har ökat från 6,7 mnkr till 7,5 mnkr.

Kapitalkostnaderna baseras på en avskrivningstid om 30 år. Vid beräkning av kapitalkostnaden har internräntesats på 2,5% använts, avskrivningstiden är beräknad på 30 år. Drift och underhåll beräknas med schablon om 0,5 %.

### **4.3 Budgetavstämning**

Projektets bedömda utgifter finns med i fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.