Fastighets- och gatukontoret

Slutrapport för projektfasen

Friisgatan – delsträcka Södra Förstadsgatan – Norra Skolgatan

Projektnummer: 8957

Datum för upprättande: 2026-02-06

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 5
3.1 Utfall i förhållande till leveransmål 5
3.2 Genomförande och tidplan 5
3.3 Avsteg från Teknisk handbok 8
3.4 Ekonomisk uppföljning 8
4 Återstår 9
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter 9

1 Sammanfattning

Sedan 2017 har den västra delen av Friisgatan - sträckan mellan Södra Förstadsgatan och Norra Skolgatan - varit en av Malmös sommargator. Syftet med detta projekt har varit att utreda, projektera och bygga om denna del av Friisgatan till en permanent gågata.

Ombyggnationen har omfattat hela gatans bredd, från fasad till fasad. Markmaterialet har bytts ut till marktegel och gatan har höjts så att den nu ligger i en och samma nivå. Utöver detta har nya cykelställ, olika typer av sittplatser, planteringsytor, en dricksvattenfontän samt ny belysning tillkommit. Längs gatan har det planterats 21 stycken träd samt buskar, perenner och vårlökar.

Entreprenaden påbörjades i september 2024. Dess första del (markarbetena) färdigställdes i slutet av maj 2025. Den andra delen (planteringsarbetena) färdigställdes i slutet av oktober 2025.

Investeringen antogs av tekniska nämnden i november 2023 och av kommunstyrelsen i februari 2024 då ett utökat objektsgodkännande gavs motsvarande en total investeringsutgift om 24 mnkr. Projektets totala ekonomiska utfall uppgick till 19,2 mnkr, med driftskonsekvenser om 1,5 mnkr.

2 Bakgrund, syfte och stadens mål

Sedan 2017 har den västra delen av Friisgatan - sträckan mellan Södra Förstadsgatan och Norra Skolgatan - varit en av Malmös sommargator. Under sommarhalvåret har gatan stängts av för biltrafik för att ge mer plats åt träd, planteringar och sittplatser. När sommargatan på Friisgatan utvärderades hösten 2020, efter fyra säsonger som sommargata, framkom att en majoritet av såväl besökare, boende som verksamheter ställde sig positiva till att gatan byggs om till en permanent gågata. I samband med att resultatet av utvärderingen redovisades gav tekniska nämnden fastighets- och gatukontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en permanent ombyggnation.



Sommargatan, september 2020.

Syftet med detta projekt har varit att utreda, projektera och bygga om Friisgatan till en permanent gågata. Målet har varit att göra gatan grönare samt att öka vistelsekvaliteterna, attraktiviteten och tryggheten året runt.

Projektet har omfattat hela gatans bredd, från fasad till fasad. Markmaterialet har bytts ut till marktegel och gatan har höjts så att den nu ligger i en och samma nivå. Utöver detta har nya cykelställ, olika typer av sittplatser, planteringsytor, en dricksvattenfontän samt ny belysning tillkommit. Längs gatan har det planterats 21 stycken träd samt buskar, perenner och vårlökar. Förutom att ge karaktär till gaturummet bidrar träden även till en ökad krontäckning i en del av Malmö där krontäckningsgraden annars är låg.

Den nya utformningen förbättrar framkomligheten längs gatan och skapar också utrymme för människor att stanna, mötas och röra sig i en lugnare takt. Gestaltningen syftar till att erbjuda vistelsekvaliteter året runt, att främja ett rikt stadsliv och att stärka gatans roll som en naturlig mötesplats i staden. Detta bedöms även bidra till att förbättra den upplevda tryggheten på gatan.

Beslut om objektsgodkännande för projektet togs i tekniska nämnden i mars 2022 (TN-2021-257) och i kommunstyrelsen i juni 2022 (STK-2021-1141). Beslut om utökat objektsgodkännande togs i november 2023 (TN-2021-257) och i kommunstyrelsen i februari 2024 (STK-2023-1680). 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 objektsgodkännandet åtta stycken leveransmål. Projektet har levererat samtliga leveransmål.

- Gatans golv har höjts så att gatan numera ligger i en och samma nivå från fasad till fasad
- Gatan har fått en ny markbeläggning
- Träd, solitärbuskar och perenner har planterats
- Utrustning i form av sittplatser och papperskorgar har tillförts
- Cykelparkeringar har tillförts
- En central platsbildning har skapats där det finns utrymme för tillfälliga aktiviteter
- Ny belysning har tillförts
- Det finns utrymme för uteserveringar och andra upplåtelser

3.2 Genomförande och tidplan

Projektdirektiv för projektet antogs i styrgrupp i januari 2021. I projektets ursprungliga tidsplan skulle förstudie och förprojektering genomföras under 2021, detaljprojektering skulle pågå under 2022 och entreprenaden skulle påbörjas under hösten 2023. Tidsplanen planerades utifrån att entreprenadarbeten under sommaren skulle undvikas, eftersom det utgör högsäsongen för verksamheterna utmed gatan.

Projektet följde den ursprungliga tidsplanen fram tills projekteringsfasen. På grund av omprioriteringar av personella resurser inom förvaltningen samt förseningar inom själva projekteringen drog denna fas ut på tiden. Projekteringen färdigställdes sommaren 2023. Då upphandlingen av en entreprenör normalt tar ungefär 4 månader gjordes bedömningen att det inte var lämpligt att påbörja entreprenaden senare samma år, eftersom ombyggnationen

då även skulle pågå över sommaren 2024. Entreprenadstarten sköts istället fram till september 2024. Detta bedöms framförallt ha fått konsekvenser för verksamheterna, som förväntade sig att den nya gågatan skulle vara klar inför sommarsäsongen 2024.

När entreprenaden väl påbörjades fortlöpte den utan förseningar. Ombyggnationen delades upp i etapper vilket möjliggjorde för en, under omständigheterna, god framkomlighet för fotgängare under byggtiden. Allteftersom etapperna färdigställdes öppnades de upp för allmänheten, vilket bedöms ha bidragit till en god acceptans för ombyggnationen som helhet.

Arbetenas första del, markarbetena, pågick mellan september 2024 och maj 2025. Dess andra del, planteringsarbetena, genomfördes i oktober 2025. Gatan var helt färdigställd och slutbesiktigad i början av november 2025.



Oktober 2024, etapp 1.



Juni 2025, tillfälligt möblerad med sommargatans trädurnor.



Oktober 2025, trädplantering.

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inom projektet har två avsteg gjorts från teknisk handbok:

- Plantering av träd inom 5 meter från fasad
- Skelettjord i körbar yta

Avstegen förankrades i styrgrupp 2023-03-20.

Plantering av träd inom 5 meter från fasad

Avsteget ansågs nödvändigt då det finns ett stort antal ledningar under mark som begränsade antalet möjliga platser för trädplantering. Avsteget bedöms ha låg påverkan, eftersom smalkroniga träd har valts till de platser där träden hamnar närmare än 5 meter från fasad.

Skelettjord i körbar yta

Avsteget ansågs nödvändigt då det finns ett stort antal ledningar under mark som begränsade antalet möjliga platser för trädplantering. I några lägen lades därför skelettjord i ytor som trafikeras av motorfordon. En möjlig konsekvens av detta är sättningar som kräver mer frekvent underhåll. Trafikmängden är dock relativt låg eftersom gatan är reglerad som en gågata.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Tekniska nämnden beslutade i mars 2022 om en investeringsutgift på 16,5 mnkr och fattade i november 2023 beslut om ett utökat objektsgodkännande om ytterligare 7,5 mnkr. Den sammanlagda beslutade investeringsutgiften för projektet uppgick därmed till 24 mnkr. Besluten fastställdes av kommunstyrelsen i juni 2022 respektive februari 2024.

Det utökade objektsgodkännandet motiverades av att entreprenadkostnaderna för projektet bedömdes överstiga den ursprungliga beslutade investeringsramen. Den enskilt största kostnadsposten i projektet avser den nya markbeläggningen av marktegel.

Den slutgiltiga utfallet för projektet blev 19,2 mnkr. Detta är en positiv avvikelse på 20% jämfört med den beslutade investeringsutgiften. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av att man tog höjd för kostnader för masshantering som i slutändan i princip inte uppstod. Entreprenadanbudet var också lägre än väntat.

Driftskonsekvensen som projektet ger upphov till uppgår till 1,5 mnkr, vilken fördelas på 712 tkr i avskrivningskostnad, 481 tkr i internräntekostnad samt 293 tkr i driftkostnader. Detta är lägre än de 1,6 mnkr som beräknades i det utökade objektsgodkännandet. Främst beror det på att faktiskt utfall blev lägre än beräknat.

Projektkalkyl för allmän mark

Kostnad eller intäkt (Tkr)	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Entreprenad	19 000	17 592
Projektering	400	348
Byggledning	700	828
Utredningar	50	31
Hantering av massor över MKM	150	0
Hantering av massor under MKM	1600	16
Oförutsett	2100	0
Kommande garantikostnader		450
Summa utgifter	24 000	19 265

4 Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Projektet har levererat samtliga leveranser.