

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Mindre inv fastigheter 2020
Projektnummer: 6012
Datum för ärende i Teknisk nämnd: 200226
Kategori: Fastighet och byggnad
Projektledare: Maria Perlman Aspeklev

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte och stadens mål	3
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	4
3.1 Geografisk avgränsning	4
3.2 Detaljplan.....	4
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen	4
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	4
3.5 Genomförande.....	4
3.6 Tidplan	4
3.7 Potentiella föroreningar.....	5
3.8 Osäkerhet och risker	5
4. Ekonomi.....	5
4.1 Projektkalkyl.....	5
4.1.1 Utgifter	5
4.1.2 Inkomster	5
4.2 Likviditet.....	6
4.3 Driftkonsekvenser	6
4.4 Budgetavstämning	6

1. Sammanfattning

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag på sammanlagt 15 Mkr för mindre ombyggnationer/anläggning inom fastighetsbeståndet. Dessa anslag behövs främst för att fastighets- och gatukontoret så snabbt och effektivt som möjligt ska kunna agera som fastighetsägare och förvaltare av markreserven när det uppstår behov av mindre investeringar inom befintliga fastigheter.

Exempel på mindre investeringar i fastighetsbeståndet är VA-arbeten, täckdikningar och mindre byggnationer.

Objektsgodkännandet för 2020 uppgår till totalt 15 Mkr. Projektet ryms inom den beslutade årsramen för kategorin.

Ökade driftskonsekvensen för projektet beräknas uppgå till 898 tkr.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte och stadens mål

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag på sammanlagt 15 Mkr för mindre ombyggnationer/anläggning inom fastighetsbeståndet. Dessa anslag behövs främst för att fastighets- och gatukontoret så snabbt och effektivt som möjligt ska kunna agera som fastighetsägare och förvaltare av markreserven när det uppstår behov av mindre investeringar inom befintliga fastigheter.

Exempel på mindre investeringar i fastighetsbeståndet är anslutning av kommunalt VA, dräneringar, energieffektiviseringsåtgärder och andra nya investeringar.

Tekniska nämndens ansvarar enligt reglementet § 7 för ”förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens allmänna platsmark och kvarterersmark, men också av övrig mark i kommunens ägo, såsom jordbruksmark, skogsmark, exploateringsmark, koloniområden etc. Förvaltningsansvaret omfattar även kommunens byggnader, anläggningar och vattenområden i den mån det inte ankommer på annan nämnd”.

Fastighetsbeståndet som omfattas av objektsgodkännandet består av både byggnader, kvarterersmark och övrig mark som är i Malmö kommuns ägo. Åtgärderna kan föranledas av såväl akut uppkomna investeringsbehov som planerade mindre investeringar. Byggnadsbeståndets karaktär är väldigt varierande. Förvaltningen ansvarar för kulturbyggnader som slott och äldre vattentorn, arrendegårdar med tillhörande ekonomibygnader, verksamhetsbyggnader som kiosker och caféer, bostadshus och förråd med flera byggnader. Totalt strax under 300 byggnader.

Syftet är att upprätthålla eller öka värdet av Malmös fastigheter för att bibehålla dess funktion. Genom att tillgodose det behov av investeringar som finns säkerställs att fastighetsbeståndet håller god standard och vidmakthåller investerat kapital.

2.3 Leveransmål

Under 2020 ta fram en investeringsplan för delprojekt med en fördelning av investeringsresurserna och en tidplan per delprojekt.

Genomföra åtgärderna i investeringsplanen efter fastlagd budget med upphandlade entreprenörer eller egen regi.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Objekten finns inom hela Malmö kommuns markägande. Enheten för förvaltning mark och byggnader på Fastighetsavdelningen förvaltar de objekt som är berörda.

3.2 Detaljplan

Åtgärderna kräver ingen ny detaljplan.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

I samband med andra projekt i anslutning till berörda fastigheter samordnas åtgärder där det är möjligt. Detta påverkar dock inte investeringsplanen i stort.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Beslut om Projektdirektiv 20191213.

3.5 Genomförande

Åtgärder knutna till projektet pågår under hela året och drivs per delprojekt av delprojektledare som för varje åtgärd gör en tidplan. Delprojektledarna kan beroende på åtgärdens komplexitet och prioritet bli kallade till styrgruppen för avstämningar av olika slag. Projektet som helhet följer projektmodellens tre grindar (projektdirektiv och objektsgodkännande i början av budgetåret och slutrapport när projektets åtgärder är avslutade).

De planerade investeringsåtgärderna omfattar i huvudsak:

- VA-arbeten
- Tillgänglighetsåtgärder på platser där allmänheten rör sig, tex vid Sallerups fiske.
- Täckdikningar på jordbruksmark
- Mindre byggnationer i fastighetsbeståndet

3.6 Tidplan

Objektsgodkännandet omfattar flera delprojekt med start och avslut vid olika tidpunkter under året. För varje delprojekt tas en separat tidplan fram.

3.7 Potentiella föroreningar

Om det vid genomförande av delprojekt uppstår misstanke om föroreningar, sker provtagningar och eventuella efterföljande åtgärder i samråd med någon av förvaltningens markmiljöspecialister.

3.8 Osäkerhet och risker

Då det finns möjlighet att prioritera om bland de delprojekt som omfattas av objektsgodkännandet så bedöms osäkerhet och risker som ringa.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

Projektkalkyl Investering	Tkr
Investeringsbidrag	
Summa inkomster	0
Entreprenad	-14 850
Projektering	
Tjänster övr (byggledning, olika typer av konsulttjänster)	
Intern tid	
Sanering under MKM	
Sanering över MKM	
Kreditivränta	-150
Oförutsett	
Summa utgifter	-15 000
Projektnetto	-15 000

För beräkning av kreditivränta har räntesatsen 1% använts. Resterande belopp, det vill säga 14 850 tkr har lagts under ”entreprenad” eftersom projektet samlar flera olika delprojekt med olika förutsättningar avseende fördelning mellan kostnadsslag. Beloppet kan alltså innehålla alla typer av kostnader, men har i kalkylen samlats under ”entreprenad”.

4.1.1 Utgifter

Projektets kalkyl uppgår till 15 000 tkr för 2020.

Ökade driftskonsekvensen för projektet beräknas uppgå till 898 tkr.

4.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt.

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
2020	-15 000		-15 000
Summa	-15 000	0	-15 000

4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

Kvartersmark

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2020		-898	-898
Summa	0	-898	-898

För beräkning av kapitalkostnad har internräntesatsen 3% använts. Avskrivningstiden har satts med en schablon till 33 år då det i projektet ingår olika typer av investeringar med olika avskrivningstider.

4.4 Budgetavstämning

Projektet rymms inom den beslutade årsramen för kategorin. Projektet fanns med vid budgetskrivelsen 2020 vilket därmed bedöms rymmas inom Tekniska nämndens ram.