

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn:

Utveckling Torup

Projektnummer:

6036

Datum för ärende i Teknisk nämnd:

2020-04-21

Kategori:

Fastigheter och byggnader

Projektledare:

Niklas Johansson

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 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.....	5
3.6 Tidplan.....	5
3.7 Potentiella föroreningar.....	5
3.8 Osäkerhet och risker.....	5
4. Ekonomi.....	6
4.1 Projektkalkyl.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
4.1.1 Utgifter.....	6
4.1.2 Inkomster.....	6
4.2 Likviditet.....	6
4.3 Driftkonsekvenser.....	7
4.4 Budgetavstämning.....	7

## 1. Sammanfattning

Tekniska nämnden antog 2018 en handlingsplan för utveckling av Torup/Boskogen för att få en högre nyttjandegrad av både byggnader och område i stort året om. Under 2019 utfördes åtgärder som skapade förutsättningar för de i detta objektsgodkännande ingående utvecklingsåtgärderna.

Investeringen omfattar uppförande av förrådsytor och loger i Stenladan samt akustik, ljud- och ljusinstallationer. Investeringen är ett delmål i utvecklingen av Torup då Stallarna som brann ner 2006 kommer att fortsättas att återuppbyggas och utvecklas som ett besöksmål.

Investeringsutgifter uppgår till -5 000 tkr varav -2 000 ryms inom den beslutade årsramen för kategorin och -3 000 tkr planeras till 2021. Driftkonsekvenserna uppgår till -498 tkr netto.

Stenladan nyttjas av enheten för Besöksanläggningar för korttidsupplåtelse till t ex konserttillfällen, konstrunda till påsk, sammankomster, motionsarrangemang, teater mm.

Projektet beräknas genomföras under 2020 samt 2021.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

2018 antog Tekniska nämnden en handlingsplan för utveckling av Torup/Boskogen i syfte att förstärka både platsen som besöksmål och mötesplats under de flesta av årets dagar. Planen skulle främst röra fastigheter och byggnader och i utvecklingen av områdena uppdrogs förvaltningen att undersöka vad externa aktörer, bland närings- och föreningsliv, skulle kunna tillföra verksamheterna samt vad staden själv kan bidra med. Arbetet med detta är pågående.

Under 2019 utfördes verksamhetsanpassningsåtgärder som byggnation av tillgänglighetsanpassad foajé, nya undertak, installation av värmeanläggning och ventilation. Detta skapade förutsättningar för vidare projektering av åtgärder som ingår i investeringsprojekt ”Utveckling Torup 2020”. För 2020 har det budgeterats -2 000 tkr samt att det för 2021 äskas -3 000 tkr, för vidare utveckling av Torup / Boskogen enligt handlingsplanen avseende Stenladan.

Syftet med projektet är att fortsätta att utveckla Torup samt därmed också få en högre nyttjandegrad av besöksanläggningen, samt att förbättra servicen för Malmöborna på plats.

### 2.2 Stadens mål

Projektet kopplar till Tekniska nämndens ansvar enligt reglementet § 7.

”Tekniska nämnden ansvarar för förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens allmänna platsmark och kvartersmark, 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”.

”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.”

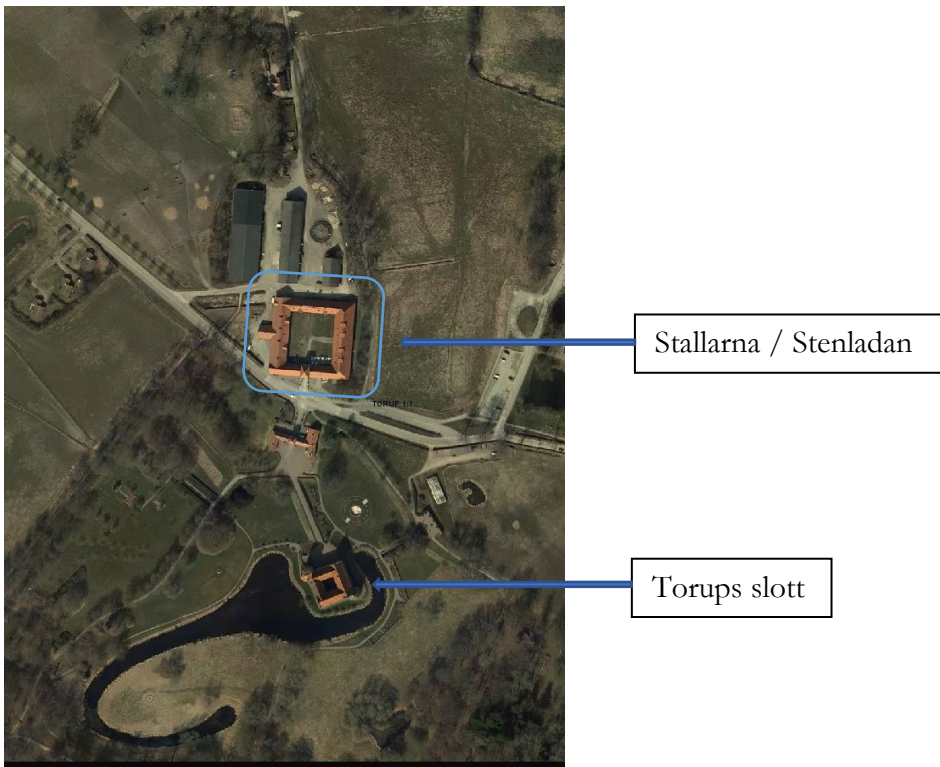
### 2.3 Leveransmål

Leveransmålet är att till sommaren 2020 ha en färdigställd samlings- och evenemangsalokal med plats för ca. 350 personer. Vidare så kommer toaletter, loger till artister samt förrådsutrymmen till scenmateriel att färdigställas under 2021. Lokalen kommer tillgängliggöras via enheten Besöksanläggningar, men vi utesluter inte att även en privat aktör kan bidra till mötesplatsen och dess aktivitetsutbud.

## 3. Projektets omfattning

### 3.1 Geografisk avgränsning

Objektet som berörs finns i Torup som ligger i Svedala kommun, men på Malmö kommuns mark. Enheten för förvaltning mark och byggnader på Fastighetsavdelningen förvaltar objektet.



### 3.2 Detaljplan

Projektet kan genomföras utan detaljplaneansökan.

### 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Åtgärderna sker i samverkan med enheten för Besöksanläggningar som har sin verksamhet på plats. Inga andra investeringsprojekt bedöms vara kopplade till detta projekt.

### 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Beslut om Projektdirektiv 2020-02-07.

### 3.5 Genomförande

Efter åtgärderna som utfördes 2019 finns idag den invändiga stommen uppbyggd samt en byggnad med väl definierad rumsindelning, samt att förberedelser är genomförda för värme och ventilation. Med detta som grund har vidare projektering kunnat genomföras utifrån handlingsplanens intentioner.

De planerade investeringsåtgärderna utförs i etapper och delas upp i 2 etapper.

Etapp 1 genomförs 2020 och avser:

- Installationer för ljud
- Akustikåtgärder
- Färdigställande och driftsättning av värme och ventilation
- Färdigställande av ytskikt i foajé och konserthall

Etapp 2 genomförs 2021 och avser:

- Byggnation av loger till artister
- Byggnation av förråd till personal för förvaring av scenmateriel
- Installationer för ljus
- Utemiljö där en ny tillgänglighetsanpassad entré ska anläggas

### 3.6 Tidplan

Etapp 1	Utförande juni-september 2020
Upphandling loger	Utförande augusti-oktober 2020
Etapp 2	Utförande februari-maj 2021
Garantitid ventilation	T.om. 2030-06
Garantitid byggnad	T.om 2030-06

### 3.7 Potentiella föroreningar

Byggnation avser främst installationer inom byggnaderna. Inga potentiella föroreningar kan ses i projektet.

### 3.8 Osäkerhet och risker

Riskerna med projektet bedöms som ringa då det handlar om korta och väl avgränsade byggnads- och installationsarbeten i befintliga lokaler med ramavtalsentreprenörer.

## 4. Ekonomi

### 4.1 Projektkalkyl

Utgifterna för projektet beräknas till totalt -5 000 tkr varav entreprenad utgör -4 000 tkr. Driftkonsekvenser uppgår till -498 tkr netto från och med 2021.

Projektkalkyl Investering	Tkr
Investeringsbidrag	
<b>Summa inkomster</b>	<b>0</b>
Entreprenad	-4 000
Projektering	-200
Byggprojektledning	-100
Markarbeten	-500
Kreditivränta	-40
Oförutsett	-160
<b>Summa utgifter</b>	<b>-5 000</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-5 000</b>

#### 4.1.1 Utgifter

Kalkylens projektnetto uppgår till -5 000 tkr varav entreprenadutgifter utgör den största utgiften med -4 000 tkr och därefter markarbeten med -500 tkr. Utgifterna är upptagna i 2020 års och mars månads prisläge.

#### 4.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt.

### 4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Summa
2020	-2 000	-2 000
2021	-3 000	-3 000
<b>Summa</b>	<b>-5 000</b>	<b>-5 000</b>

### 4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2021	0	-498	-498
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-498</b>	<b>-498</b>

Drift och underhåll beräknas uppgå till -100 tkr. För beräkning av kapitalkostnad har internräntesatsen 3% använts, totalt -148 tkr. Avskrivningstiden varierar mellan 15 och 30 år då det i projektet ingår olika typer av investeringar med olika avskrivningstider, totalt -250 tkr. Kapitalkostnaderna uppgår till totalt -398 tkr.

### 4.4 Budgetavstämning

Av projektets utgifter ryms -2 000 tkr inom den beslutade årsramen för kategorin och resterande -3 000 tkr planeras genomföras år 2021. Projektet bedöms rymmas inom Tekniska nämndens budgetram.