

Fastighets- och gatukontoret

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Slottsträdgårdens kafé

Projektnummer: 9589

Datum för ärende i Teknisk nämnd:

Kategori: Fastigheter och byggnader

Projektledare: Burim Sylejmani

Innehållsförteckning

| | |
|---|---|
| 1. Sammanfattning..... | 3 |
| 2. Bakgrund, syfte och mål..... | 4 |
| 2.1 Bakgrund och syfte..... | 4 |
| 2.2 Stadens mål..... | 4 |
| 2.3 Leveransmål..... | 5 |
| 3. Projektets omfattning..... | 5 |
| 3.1 Geografisk avgränsning..... | 5 |
| 3.2 Detaljplan..... | 5 |
| 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen..... | 5 |
| 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut..... | 5 |
| 3.5 Genomförande..... | 5 |
| 3.6 Tidplan..... | 6 |
| 3.7 Potentiella föroreningar..... | 7 |
| 3.8 Osäkerhet och risker..... | 7 |
| 4. Ekonomi..... | 8 |
| 4.1 Projektkalkyl..... | 8 |
| 4.1.1 Utgifter..... | 8 |
| 4.1.2 Inkomster..... | 8 |
| 4.2 Likviditet..... | 8 |
| 4.3 Driftkonsekvenser..... | 9 |
| 4.4 Budgetavstämning..... | 9 |

1. Sammanfattning

Slottsträdgården är en öppen, ekologisk trädgård som omfattar tolv tusen kvadratmeter. Trädgården som ligger i centrala Malmö, är ett av stadens absolut populäraste besöksmål för såväl malmöbor som tillresta besökare. Slottsträdgårdens kafé har legat på platsen sedan slutet av 1990-talet och spelar en viktig roll för anläggningens attraktivitet och för tryggheten i området. Kaféet drivs av en privat restauratör som tog över verksamheten 2017. I samband med detta framkom det att förändrade myndighetskrav och en ökad efterfrågan ställde krav på större och mer funktionella ytor. Arbetet sker i samråd med avdelningen för offentlig miljö, enheten för besöksanläggningar, som har ansvar för utvecklingen av besöksmålets verksamhet.

Syftet med projektet är att öka servicenivån och uppfylla myndighetskraven i Slottsträdgårdens kafé. Besökarna ska kunna erbjudas en ökad servering under tak och bättre tillgänglighet och funktionalitet, vilket ger möjlighet till en utökad verksamhet året runt.

Investering omfattar ny tillbyggnad om ca 70 m² samt ett nytt miljöhus om ca 15 m². Byggnaden är utförd i ett våningsplan och kommer efter tillbyggnad att ha en yta om ca 140 m². Byggnaden kommer rymma en publik del samt kök och personalytor. Befintligt kök ändras till ett storkök bättre anpassat till verksamheten.

Tillbyggnaden av kaféet planeras att påbörjas under hösten 2020 och leveransmålet är en färdigställd byggnad under våren 2021 i enlighet med investeringsplan efter fastlagt budget med upphandlad entreprenör.

Enligt provtagning som har gjorts av Fastighets- och Gatukontorets anlitate markmiljökonsult i år har det hittats förhöjda halter i två av fem punkter. De punkterna med förhöjda halter är under asfalt. Proverna visar att det är låga risker och ligger precis över MKM (Mindre känslig markanvändning). Då marken i Slottsparken delvis utgörs av gamla fyllningsmassor på området med okänt innehåll kommer ytterligare markprover att tas innan entreprenaden påbörjas att undersökas med avseende på föroreningar.

Investeringsutgifterna uppgår till -4 300 tkr varav -3 000 ryms inom den beslutade årsramen för kategorin 2020 och -1 300 tkr planeras till 2021. Kostnad för sanering över MKM bedöms till -25 tkr och har negativ resultatpåverkan.

Kaféet upplåts i dag och upplåtes även fortsättningsvis, men till en hyra som inkluderar kostnader för projektets anpassningar. Driftkonsekvenser uppgår totalt till -188 tkr netto och beräknas täckas av hyreshöjningen.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Slottsträdgården är en öppen, ekologisk trädgård mitt i stan. Trädgården som ligger i centrala Malmö, är ett av stadens absolut populäraste besöksmål för såväl malmöbor som tillresta besökare. Här kan alla inspireras, fika eller bara njuta av de vackra miljöerna. Slottsträdgården startades av föreningen Slottsträdgårdens vänner, men drivs sedan 2003 av Malmö stad

Slottsträdgårdens kafé har legat på platsen sedan slutet av 1990-talet och spelar en viktig roll för anläggningens attraktivitet och drevs initialt av Slottsträdgårdens vänförening. När trycket blev för högt lämnade vänföreningen över ansvaret till kändiskocken Tareq Taylor som satte Slottsträdgårdens Kafé på restaurang- och kafékartan. 2017 tog nuvarande ägare över och de har ett stort engagemang i trädgården och platsen. De skapar arrangemang året runt så som musik- och filmkvällar, barnaktiviteter och öl- och matfestivaler. Detta ökar besöken i trädgården och aktiviteternas mångfald. Att kunna erbjuda mat, fika och skydd från vädret i Slottsträdgården är en viktig del i att besöksanläggningen är så populär, och det bidrar också till en ökad trygghet eftersom det bidrar till att fler människor rör sig i området året runt.

När den nuvarande ägaren tog över räckte inte de kylrum som fanns i den befintliga byggnaden. Man tog in en kylcontainer, men den lösningen godkänner miljöförvaltningen endast temporärt eftersom kraven har ändrats. Vidare har lokalen inte godkända personalutrymmen och det finns ett behov av ökad funktionalitet för att kunna möta den stora efterfrågan.

Byggnaden har idag ett stort årligt underhållsbehov och även om tillbyggnad inte hade skett, visar el-revisionen att elledningar hade behövts dra om. Ventilationen behöver också åtgärdas och miljörum byggas. Dessa åtgärder ingår i projektet för tillbyggnad.

Syftet med projektet är att öka servicenivån och uppfylla myndighetskraven i Slottsträdgårdens kafé. Besökarna ska kunna erbjudas en ökad servering under tak och bättre tillgänglighet och funktionalitet, vilket ger möjlighet till en utökad verksamhet året runt.

2.2 Stadens mål

§ 7 Tekniska nämnden ansvarar för förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens allmänna platsmark och kvartersmark, men också av övriga 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.

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av tekniska nämndens grunduppdrag i enlighet med paragraf § 7.

”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

Tillbyggnaden av kaféet planeras att påbörjas under hösten 2020 och leveransmålet är en färdigställd byggnad under våren 2021 i enlighet med investeringsplan efter fastlagt budget med upphandlad entreprenör.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Slottsträdgården ligger i Slottsparken nära Malmöhus slott. Området tillhör fastigheten Innerstaden 10:14 som ägs av Malmö stad



3.2 Detaljplan

Projektet kan genomföras med rådande detaljplan.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Besöksanläggningen Slottsträdgården är helt beroende av sitt kafé för att kunna bibehålla sin attraktivitet och service mot Malmöborna.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

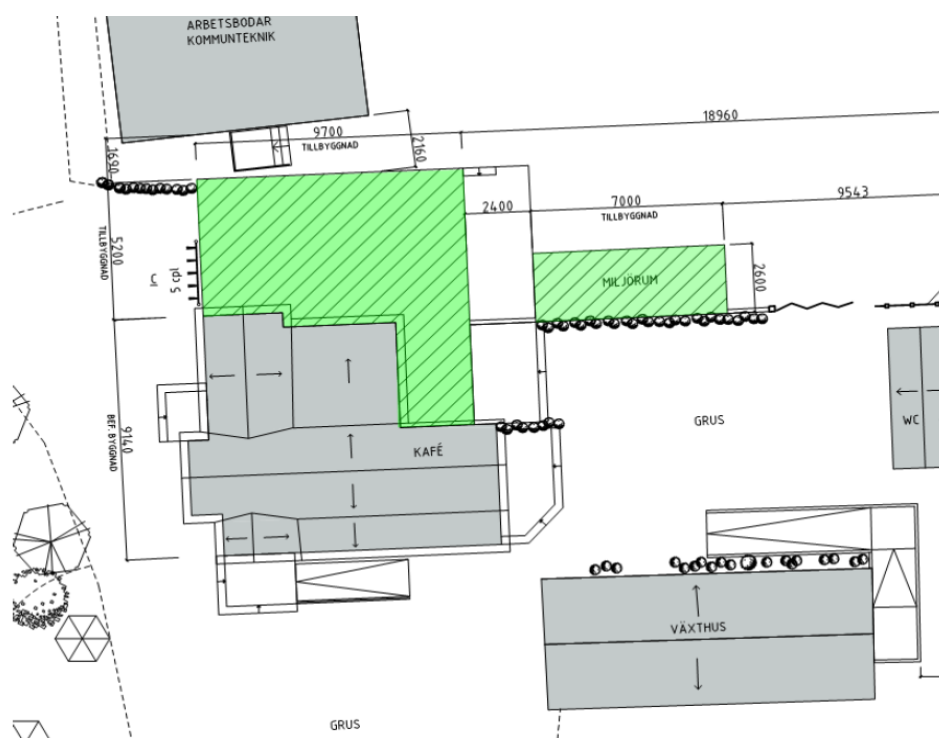
Beslut om projektdirektiv 2020-03-04

3.5 Genomförande

Projektet omfattar tillbyggnad om ca 70 m² samt ett nytt miljöhus om ca 15 m². Utbyggnaden av Slottsträdgårdens kafé sker på baksidan. *Se figur 1 för situationsplan.*

Byggnaden är utförd i ett våningsplan och kommer efter tillbyggnad att ha en yta om ca 140 m². Byggnaden kommer rymma en publik del samt kök och personalytor. Befintligt kök ändras till ett storkök bättre anpassat till verksamheten. Tak på befintlig byggnad läggs om med papp och tillbyggnaden täcks med sedum tak. Byggnadens stomme byggs i trä och fasaden på tillbyggnaden kommer att bestå av grön fibercement. Miljöhus om ca 15 m² byggs med stomme och fasader i trä. Dimensionerande personantal är maximalt 50 personer.

Figur 1. Situationsplan. Tillbyggnad och nytt miljörum har markerats med grönt samt skraffering.



I detaljplanen är området markerat som kulturresevat. Stor hänsyn måste tas till de kulturhistoriska värdena och byggnaden måste därmed anpassas väl till miljön. Dialog med Stadsbyggnadskontoret inför bygglovsansökan har skett. Föreslagen åtgärd bedöms som förenlig med gällande detaljplan.

3.6 Tidplan

| | |
|----------------|-------------------------|
| Förstudie | 2020-01-01 – 2020-05-31 |
| Genomförande | |
| - Projektering | 2020-06-01—2020-08-31 |
| - Byggnation | 2020-09-01—2021-03-31 |

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Garantitid – Mark/Upphandling | 2 år enligt ABT 06 |
| Garantitid – Byggnad/Upphandling | 5 år enligt ABT 06 |

3.7 Potentiella föroreningar

Enligt provtagning som har gjorts av Fastighets- och Gatukontorets anlitade markmiljökonsult i år har det hittats förhöjda halter i två av fem punkter. De punkterna med förhöjda halter är under asfalt. Proverna visar att det är låga risker och ligger precis över MKM (Mindre känslig markanvändning). Då marken i Slottsparken devis utgörs av gamla fyllningsmassor på området med okänt innehåll kommer ytterligare markprover att tas innan entreprenaden påbörjas att undersökas med avseende på föroreningar.

Hantering av massor av höga halter som överskrider riktvärden över MKM (Mindre känslig markanvändning) kommer att transporteras till godkänd mottagningsanläggning för externt omhändertagande

Jordmassor som understiger riktvärdet för MKM (Mindre känslig markanvändning) kan användas för återfyllnad inom arbetsområdet.

3.8 Osäkerhet och risker

Konjunkturen kan påverka antal inkomma och anbudens storlek negativt. Om upphandling behöver göras om, antingen på grund av brist på anbud, för höga anbud eller på grund av annat skäl, förskjuts tidsplanen kraftigt.

Kaféet ligger inom ett område med kulturresevat enligt detaljplan. Grävningar i närheten i samband med läggning av ny servisleddning har dock inte visat några arkeologiska fynd. Där besöksanläggningar har sin trädgårdsverksamhet har det påträffats något sådant och riskerna bedöms därför som låga för att projektet ska behöva avbrytas på grund av arkeologi, även om viss osäkerhet finns.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

Utgifterna för projektet beräknas till totalt -4 300 tkr varav entreprenad utgör -2 975 tkr och ryms inom investeringsramen. Driftkonsekvenser blir aktuella fr o m våren 2021 och uppgår till -188 tkr netto.

| Projektkalkyl Investering | Tkr |
|----------------------------------|---------------|
| Investeringsbidrag | 0 |
| Summa inkomster | 0 |
| Entreprenad | -2 975 |
| Projektering | -355 |
| Förprojektering | -25 |
| Byggprojektledning | -25 |
| Byggnadsarbeten | -200 |
| Markarbeten | -100 |
| Utredningar | -40 |
| Sanering under MKM | -25 |
| Sanering över MKM | -25 |
| Kreditivränta | -50 |
| Oförutsett | -480 |
| Summa utgifter | -4 300 |
| Projektnetto | -4 300 |

4.1.1 Utgifter

Kalkylens projektnetto uppgår till -4 300 tkr varav entreprenadutgifter utgör den största utgiften med -2 975 tkr och därefter projektering, -355 tkr. Utgifterna är upptagna i 2020 års och februari månads prisläge. Kostnad för hantering av förorenade massor bedöms uppgå till totalt - 50 tkr, där -25 tkr avser massor över MKM (Mindre känslig markanvändning). Avsättning för denna kostnad kommer att göras i samband med att beslut om detta objektsgodkännande är taget, avsättningen innebär en negativ resultatpåverkan.

4.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

| År | Utgifter | Inkomster | Summa |
|------|----------|-----------|--------|
| 2020 | -3 000 | | -3 000 |
| 2021 | -1 300 | | -1 300 |

4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

Allmän platsmark

| År | Intäkt | Kostnad | Netto |
|--------------|----------|-------------|-------------|
| 2021 | 0 | -188 | -188 |
| Summa | 0 | -188 | -188 |

Efter genomförd investering beräknas en besparing av kostnader för drift och underhåll med ca 100 tkr bl.a. som konsekvens av minskat behov av reparation och underhåll (för hela kaféet beräknas kostnaden till -156 tkr när projektet är avslutat jämfört med dagens ca -250 tkr). Kapitalkostnaden baseras på 3 % internränta och uppgår till -127 tkr. Avskrivningarna har en genomsnittlig avskrivningstid på ca 27 år vilket motsvarar -161 tkr per år. Driftnetto blir således -188 tkr och förväntas täckas av en höjning av hyran som är under omförhandling.

4.4 Budgetavstämning

Av projektets totala utgifter ryms -3 000 tkr inom den beslutade årsramen för kategorin och resterande -1 300 tkr planeras genomföras år 2021 i enlighet med senast beslutade budgetskrivelse. Projektet bedöms rymmas inom Tekniska nämndens budgetram. Kostnader för hantering av förorenade massor över MKM om -25 tkr bedöms rymmas inom budgetramen för marksanering.