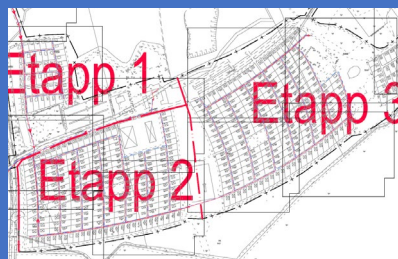


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Mindre inv fastigheter 2021
Projektnummer: 6020
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2020-12-15
Kategori: Fastigheter/byggnader
Projektledare: Anna-Lena Pecker

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.....	4
3.6 Tidplan.....	5
3.7 Potentiella föroreningar.....	5
3.8 Osäkerhet och risker.....	5
4. Ekonomi.....	5
4.1 Projektkalkyl.....	5
4.1.1 <i>Utgifter</i>	5
4.1.2 <i>Inkomster</i>	6
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 15 000 tkr 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. Det aktuella investeringsbeloppet bedöms som lågt i förhållande till storleken på fastighetsbeståndet.

Objekten finns inom hela Malmö kommuns markägande. Exempel på mindre investeringar i fastighetsbeståndet är inkoppling av kommunalt VA-arbeten, markåtgärder, installationer och energieffektiviseringar samt mindre byggnationer.

Investeringsutgifter uppgår till -15 000 tkr brutto, är upptagna i 2020 års och oktober månads prisläge och ryms inom den begärda årsramen för kategorin. Driftkonsekvenser uppgår till -1 500 tkr brutto och netto.

Projektens genomförandetid sträcker sig från Q4 2020 till Q1 2022

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag på sammanlagt 15 000tkrkr 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. Det aktuella investeringsbeloppet bedöms som lågt i förhållande till storleken på fastighetsbeståndet.

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

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.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag 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”.

2.3 Leveransmål

Under Q4 2020 ta fram en investeringsplan på objektsnivå med en fördelning av investeringsresurserna och en tidplan per objekt.

Under 2021 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 2020-10-12.

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 såsom dränering och täckdikning, bevattningsledningar, avvattning och avloppsanslutningar till fastigheter inom såväl jordbruksmark som koloniområden. VA-åtgärder utförs även inom byggnader och inkluderar då exempelvis avloppskompletteringar och automatisk spolning på offentliga toaletter.
- Markåtgärder såsom hårdgöring av ytor, nya gångstråk och nyplantering av träd

- Installationer och energieffektiviseringar såsom komplettering och nyinvestering i värmeanläggningar, LED-belysning och installation av automatlås/taggsystem till byggnader. Dessutom ingår utredning och installation av solcellsanläggningar.
- Mindre byggnationer i fastighetsbeståndet innebär främst anpassningar verksamhetslokaler.

3.6 Tidplan

Objektsgodkännandet omfattar flera delprojekt med start och avslut vid olika tidpunkter under året. De flesta delprojekten har en genomförandetid på mindre än tre månader. För varje delprojekt tas en separat tidplan fram.

3.7 Potentiella föroreningar

Inget av delprojekten har i dagsläget identifierat några 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

Totala utgifter uppgår till -15 000 tkr. Inga inkomster är aktuella i projektet. Driftkonsekvensen uppgår totalt till -1 500 tkr.

Projektkalkyl Investering	Tkr
Investeringsbidrag	0
Summa inkomster	0
Entreprenad	-13 000
Kreditivränta	-80
Oförutsett	-1 920
Summa utgifter	-15 000
Projektnetto	-15 000

4.1.1 Utgifter

Totala utgifter uppgår till -15 000 tkr och är upptagna i 2020 års och oktober månads prisläge. I dessa inkluderas -1 920 kr i oförutsedda utgifter och -80 tkr i kreditivränta. Resterande belopp på -12 850 tkr utgörs preliminärt av entreprenadutgifter då projektet samlar flera delprojekt med olika förutsättningar och fördelningar mellan utgiftsslag. I nuläget finns inga inkomster

inkluderade i projektet. Det kan dock finnas delprojekt som under året blir berättigade externa bidrag som helt eller delvis finansierar åtgärden. Projektnettot uppgår således till -15 000 tkr.

4.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt.

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
2021	-15 000		-15 000
			0
Summa	-15 000	0	-15 000

4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	<i>Allmän platsmark</i>		<i>Kvartersmark</i>		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2021				-1 500	-1 500
					0
Summa	0	0	0	-1 500	-1 500

Driftkonsekvenser uppgår till -1 500 tkr per år, brutto som netto. Detta inkluderar avskrivningar på -700 tkr (21 år i genomsnittlig avskrivningstid), -400 tkr i interränta (3%) och uppskattat drift och underhåll på -400 tkr (schablon).

4.4 Budgetavstämning

Projektet ryms inom den begärda årsramen för kategorin.