

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Komp- och mindre inv 2022  
Projektnummer: 6025  
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2021-11-30  
Kategori: Fastigheter /byggnader  
Projektledare: Anna-Lena Peekar

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning .....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	4
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.....	6
3.8 Osäkerhet och risker .....	6
4. Ekonomi.....	6
4.1 Projektkalkyl.....	6
4.1.1 <i>Utgifter</i> .....	7
4.1.2 <i>Inkomster</i> .....	7
4.2 Likviditet.....	7
4.3 Driftkonsekvenser .....	7
4.4 Budgetavstämning .....	7

## 1. Sammanfattning

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag på sammanlagt -24 000 tkr för mindre ombyggnationer /anläggningar och komponentinvesteringar inom fastighetsbeståndet. Anslag syftar till att ge Fastighets- och gatukontoret möjligheten att snabbt och effektivt agera som fastighetsägare och förvaltare av markreserven när det uppstår behov av mindre investeringar inom befintliga fastigheter. Syftet är att upprätthålla eller öka värdet av Malmös fastigheter för att bibehålla och utveckla dess funktion. Genom att tillgodose det behov av investeringar som finns säkerställs att fastighetsbeståndet håller god standard och vidmakthåller investerat kapital.

Exempel på investeringar i fastighetsbeståndet är renovering och nyinvestering i byggnader, installationer, mark och VA, nyanläggning och åtgärder på befintliga odlingsområden, nyplanteringar, dräneringar samt VA-installationer. I dessa arbeten ingår miljöåtgärder, tillgänglighets- och säkerhetsanpassningar för mark och byggnader.

Investeringsutgiften uppgår till -25 000 tkr brutto och är upptagen i 2021 års och september månads prisläge. Några inkomster är inte aktuella. Driftkonsekvenserna uppgår till -1 850 tkr brutto som netto. Projektet ryms inom den begärda årsramen för kategorin.

Åtgärderna genomförs i huvudsak under 2022 och projektet avslutas under första kvartalet 2023.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag på sammanlagt -24 000 tkr för mindre ombyggnationer /anläggningar och komponentinvesteringar inom fastighetsbeståndet. Av dessa har -15 000 tkr anslagits för mindre ombyggnationer/anläggningar och -9 000 tkr har anslagits för komponentinvesteringar. Då dessa investeringar är mycket närbesläktade och där vissa åtgärder skulle kunna falla inom definitionen av båda projekt, slås dessa ihop. För 2022 äskas ett gemensamt ramanslag på -25 000 tkr. Ökningen från tidigare år består i ett högre prisläge än tidigare samt ett utökat fastighetsbestånd. Anslag syftar till att ge Fastighets- och gatukontoret möjligheten att snabbt och effektivt agera som fastighetsägare och som förvaltare av markreserven när det uppstår behov av mindre investeringar inom befintliga fastigheter.

Exempel på investeringar i fastighetsbeståndet är renovering och nyinvestering i byggnader, installationer, mark och VA, nyanläggning och åtgärder på befintliga odlingsområden, nyplanteringar, dräneringar samt VA-installationer. I dessa arbeten ingår miljöåtgärder, tillgänglighets- och säkerhetsanpassningar för mark och byggnader.

Fastighetsbeståndet som omfattas av projektdirektivet består av både byggnader, kvartersmark och övrig mark som är i Malmö kommuns ägo. Åtgärderna kan föranledas av såväl akut uppkomna investeringsbehov som planerade investeringar utifrån underhållsplan. 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 400 byggnader.

Syftet är att upprätthålla eller öka värdet av Malmös fastigheter för att bibehålla och utveckla 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 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”.

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål ”att öka tryggheten bland Malmöborna.” Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med åtgärder för ökad säkerhet på två av stadens besöksmål.

## 2.3 Leveransmål

Under Q4 2021 vidareutveckla investeringsplan på objektsnivå med en fördelning av investeringsresurserna och en tidplan per objekt.

Under 2022 genomföra åtgärderna i investeringsplanen efter fastlagd budget med upphandlade entreprenörer eller i 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

Projektet kan genomföras med gällande detaljplan.

### 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Vid eventuellt 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 fattades 2021-10-27.

### 3.5 Genomförande

Nedan listas de huvudsakliga arbeten som ingår i projektet. Denna omfattning kan under projektets gång komma att omvärderas så att vissa åtgärder tillkommer och vissa avgår.

Byggåtgärder omfattar till stor del komponentinvesteringar, dvs utbyte och större renoveringar av redan existerande byggnadsdelar men även nyinvesteringar för att underhålla, förbättra och utveckla våra anläggningar och objekt.

- Renovering och byte av tak, fasad, fönster och dörrar
- Invändiga renoveringar och ombyggnation av kök, samlingslokaler samt stall
- Helrenovering duschrum och bastu, upprustning lekplatsen samt tillgänglighetsanpassning på Friluftsgården
- Nya lådor och förvaring till odlingsområdet i Västra hamnen, ny toalett på Almåsa gård och staket i Slottsträdgården och Vårsången

Åtgärder på mark och VA omfattar

- Åtgärder mindre vägar och slingor såsom förstärkning körvägar, till gårdar, ridskola, odlingsområde, gångslingor mm
- Byte av gummiridbana mot naturligt grus samt ombyggnation av hagar
- Tillgänglighetsanpassning och förbättring för besökande till Vombs rekreationsområde samt ridklubbar
- Nyanläggning odlingsområdet Djupadal, 64 nya lotter anläggs som förlängning till de 71 befintliga odlingslotterna
- Nyplantering av träd
- Lantbruksåtgärder så som dränering, täckdikning, fosforfilter, bevattningsdammar samt nya lastplatser för grödor.
- Bevattnings- och avloppsanslutningar på Almåsa. Detta delprojekt ansluter till ett eget projekt för VA Almåsa men avser delar som inte ingår i det projektet, utan är reinvesteringar i befintliga anläggningar samt nyinvesteringar i FGK:s installationer utanför VA-Almåsaprojektet.

Installationsarbeten omfattar

- Komplettering och nyinvestering av värmeanläggningar
- Utökat brand- och inbrottskydd på besöksmålen Torup och Katrinetorp
- Byte av rökluckor till större lokaler
- Installation för tillfälliga verksamheter i Slottsträdgården
- Driftsäkring Hamnkontoret Västra hamnen
- Bredbandsuppkoppling landsbygden

I ovan arbeten ingår förutom åtgärder för att bevara och utveckla fastigheterna även miljö-, tillgänglighets- och säkerhetsåtgärder.

Miljöåtgärder. Byte till bättre miljöval så som byte eternittak och ridbanor byts från gummi till naturligt grus samt omhändertagande av vatten från åkermark. Förbättrad avfallshantering. Vid renovering av byggnaders skal såsom fasad, tak, fönster och dörrar förbättras byggnadernas isolerande egenskaper vilket bidrar till minskad energianvändning. På installationsidan höjs miljöprestandan genom energieffektivisering och fossildrivna värmekällor fasas ut.

Tillgänglighetsåtgärder omfattar belysningsåtgärder, markplanering, parkeringar, handikappanpassningar på Torups slott, stallar och Friluftsgården samt i Vomb och på ridskolorna.

Säkerhetsåtgärder omfattar utökat och förbättrat brand- och inbrottslarm för bland annat besöksanläggningarna Torup och Katrinetorp.

### **3.6 Tidplan**

Åtgärder knutna till projektet pågår under hela året och drivs per objekt av delprojektledare som för varje åtgärd upprättar 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 (projektlednings, objektgodkännande och slutrapport).

Händelse	Tidpunkt
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>November 2021</b>
Projektering startar löpande under året	Januari 2022
Entreprenad delprojekt startar löpande under året	Januari 2022
Entreprenad färdigställande sker löpande under året för de olika delprojekten	December 2022
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>Februari 2023</b>
Garantifas	2023-2028

### 3.7 Potentiella föroreningar

För anläggande av Djupadals odlingsområde pågår provtagning av markmiljöspecialist. Sannolikheten för att påträffa markföroreningar har dock bedömts som låg.

Övriga markåtgärder utförs i huvudsak inom jordbruksmark och odlingsområden och vid dessa arbeten konsulteras markmiljöspecialist vid behov.

Skulle provtagning visa på stora saneringskostnader utvärderas berört delprojekt på nytt avseende tid och ekonomi.

### 3.8 Osäkerhet och risker

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

Mindre risk för föroreningar finns, provtagning pågår.

## 4. Ekonomi

### 4.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna på -25 000 tkr består dels av reinvesteringar för ca -13 000 mnkr dels mindre nyinvesteringar för -12 000 tkr inklusive reservationer för oförutsedda utgifter. Tidigare år har investeringarna delats upp på reinvesteringar och nyinvesteringar i två separata projekt som i sin tur samlat många mindre delinvesteringar. Då hanteringen av båda investeringstyperna är närapå identiska slås dessa ihop till ett gemensamt projekt från och med 2022.

Några inkomster är i dagsläget inte aktuella i projektet. Projektnettot uppgår därmed till -25 000 tkr.

Driftkonsekvenserna uppgår till -1 850 tkr brutto som netto.

Projektkalkyl Investering	Tkr
Investeringsbidrag	0
<b>Summa inkomster</b>	<b>0</b>
Byggnadsarbeten	-16 500
Markarbeten	-5 500
Oförutsett	-3 000
<b>Summa utgifter</b>	<b>-25 000</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-25 000</b>

#### 4.1.1 Utgifter

Projektets totala utgifter uppgår till -25 000 tkr och är upptagna i 2021 års och september månads prisläge. Dessa beräknas utifrån preliminära bedömningar av 2022 års bygg- och markarbeten och uppgår till -16 500 tkr respektive -5 500 tkr. Reservation för oförutsedda utgifter på -3 000 tkr tillkommer.

#### 4.1.2 Inkomster

Inkomster väntas inte bli aktuella i projektet. Det kan dock finnas delinvesteringar som under året blir berättigade externa bidrag som helt eller delvis finansierar en viss åtgärd.

### 4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
2022	-25 000	0	-25 000
<b>Summa</b>	<b>-25 000</b>	<b>0</b>	<b>-25 000</b>

### 4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

*Kvartersmark*

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2022	0	-1 850	-1 850
			0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-1 850</b>	<b>-1 850</b>

Kapitalkostnaderna beräknas utifrån en schablonmässig avskrivningstid på 20 år och en internräntesats på 1,25 procent. Kostnad för avskrivningar och ränta uppgår därmed till -1 250 tkr respektive -300 tkr.

För de investeringar som avser befintliga komponenter väntas drift- och underhållskostnader minska som en konsekvens av färre reparationer. För nyinvesteringar är den direkta konsekvensen ofta en tillkommande kostnad för drift- och underhåll. Sammantaget beräknas kostnaden till -300 tkr för hela projektet.

Totalt uppgår de beräknade driftkonsekvenserna till -1 850 tkr brutto som netto.

### 4.4 Budgetavstämning

Projektet ryms inom den begärda årsramen för kategorin.