

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Takreovering Södervärns vattentorn

Projektnummer: 6026

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 26 januari 2022

Kategori: Fastigheter och byggnader

Projektledare: Ingela Skog

Innehållsförteckning

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

1. Sammanfattning

VA Syd överförde Södervärns vattentorn till Malmö stad 2018. Beslut om projektdirektiv för Takreovering Södervärns vattentorn togs i november 2021. Utgångspunkt för projektet var då att säkra byggnadens skick.

Besiktning och undersökning av vattentornet har genomförts under våren 2021. Det finns ett stort behov av att renovera delar av vattentornets tak och del av fasad därav att objektsgodkännande tas fram i det här skedet.

Offerter och konsultrådgivning har tagits in för att uppskatta och bedöma kostnader och omfattning, för reovering av tak och fasad samt byggnadsställning till arbetet. Utgifterna beräknas till -6 500 tkr och avser investeringskostnader på att byta kopparplåten på delar av taket där det läcker in vatten och laga på andra delar där det bedöms möjligt och fördelaktigt.

En osäkerhet finns fortfarande kring omfattningen då hela takkonstruktionen inte har kunnat besiktigas, det regnar regelbundet in i konstruktionen vilket föranleder denna brådskande åtgärd.

Den kopparplåt som byts ut kommer att återvinnas och säljas för att minska belastning på miljö och investeringskostnaden.

Vid framtagandet av ett tidigare projektdirektiv var utgångspunkten att vattentornet skulle säljas och möjliggöra byggnation av bostäder. Detta projekt är fortfarande aktuellt och handlar om framtagande av ny detaljplan för bostäder. Detaljplanen är beställd, men har inte påbörjats ännu.

Efter föreslagna åtgärder har utförts, öppnas för möjlighet att bedriva verksamhet i Vattentornets bottenvåning. En brandteknisk utredning har gjorts och den visar att upp till 30 personer kan vistas i byggnaden utan vidare åtgärder.

Investeringsutgiften uppgår till -6 500 tkr brutto och är upptaget i 2021 års och september månads prisläge. Inkomster bedöms som ringa. Driftkonsekvenserna består av kapitalkostnader och uppgår till -500 brutto som netto. Projektet rymms inom den begärda årsramen för kategorin.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Södervärns vattentorn stod färdigt 1916 och har använts som vattentorn fram till och med 2015. VA Syd överförde byggnaden till Malmö Stad 2018. Idag står vattentornet tomt, det är ingen pågående verksamhet i byggnaden. Byggnaden är inte utpekad som byggnadsminne.

En antikvarisk förundersökning har tagits fram. I rapporten konstateras att byggnaden, som är ritad av Salomon Sörensen en av landets främsta arkitekter vid den här tiden, har både ett högt arkitekturhistoriskt och byggnadsteknikhistoriskt värde.

Beslut om projektdirektiv för Södervärns vattentorn för att utreda möjligheten att omvandla vattentornet till flerbostadshus och genom en sådan förtätning på centralt läge kunna bidra till att möta efterfrågan på bostäder i Malmö togs i januari 2020.

Ansökan om ny detaljplan skickades in till SBK i juni 2020, de har uppskattat att planuppdrag och därmed arbete med ny detaljplan kan påbörjas tidigast i december 2022. Då ny detaljplan dröjer uppstod behov att se över byggnadens status.

Under våren 2021 har undersökning och besiktningar gjorts av byggnaden. Då konstaterades att det finns behov att inom den närmsta tiden renovera tak och fasad. Syftet med projektet är att säkra byggnaden tills användningsområdet är klarlagt och vidare åtgärder kan planeras och utföras.

Med föreslagna åtgärder beräknas det framtida underhållsbehovet av tak och fasad kunna skjutas framåt ytterligare 10–15 år. Om renoveringen inte utförs riskeras konstruktionen och mer omfattande åtgärder kan bli nödvändiga.

Byggnaden består av mestadels tegel och betong, taket är klätt med en kopparplåt.



Figur 1 Foto som visar platsens ursprungliga gestaltning. Källa Sydsvenskan (bild från antikvarisk förundersökning)

Idag finns tre våningsplan i vattentornet. På bottenplan finns ett par rum som använts av personal som arbetat i vattentornet samt två toaletter som tidigare, när det fanns en "plaskdamm" utanför vattentornet, var tillgängliga för allmänheten. Våningsplan 2 är tomt, våningsplan 3 är direkt under vattentanken, därefter kommer själva vattentanken och sedan en innerkupol innan takkonstruktionen tar vid. Från bottenplan upp till vattentanken finns en vacker trappa med smidesräcke. Förutom tak och fasad är byggnaden i relativt gott skick.



2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden (reglemente Malmö Tekniska nämnd § 2).

2.3 Leveransmål

Målet med projektet är att taket på Södervärns vattentorn ska bli tätt för att säkra konstruktionen.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Projektet omfattar fastigheterna Innerstaden 80:36 (vattentornet) och del av Innerstaden 7:21 (ställning och byggetablering), båda fastigheterna ägs av Malmö Stad.



Figur 2 Blåmarkerad yta ingår i projektet

3.2 Detaljplan

Projektet kan genomföras med gällande detaljplan.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Takreoveringen samordnas med linjearbetet med omfogning av fasaden så att kostnaden för byggställning och etablering hålls nere.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

- Beslut om projektdirektiv togs i november 2021.
- Slutrapport beräknas till hösten 2022

3.5 Genomförande

Projektet avser renovering av befintligt koppartak.

En avgränsning i projektet är att renovering endast sker av den del av taket som bedöms ha omgående behov av material- och infästningsbyte för att säkerställa underliggande konstruktion så att byggnaden blir tät de närmaste 10–15 åren. Under denna tid bedöms byggnadens framtida användning bli klarlagd så att vidare eventuella åtgärder kan ta vid.

Vattentornet är 52 meter högt vilket innebär att säkerhetsaspekten är viktig. Byggnadsställningen måste förses med bygghiss och arbetet bör genomföras sammanhängande under sommarhalvåret då väderförhållandena är gynnsamma.

3.6 Tidplan

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	December 2021
Entreprenad	Mars-september 2022
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Oktober 2022
Garantifas	2022–2027

3.7 Potentiella föroreningar

Undersökning gällande förekomst av asbest och PCB har genomförts, det finns ingen indikation på att de ämnena finns i byggnaden.

3.8 Osäkerhet och risker

Statusbesiktningen har genomförts för de delar av vattentornet som har varit lättåtkomliga. Rekommendationen efter besiktningen är att takytorna omgående måste läggas om, samt att underliggande träkonstruktioner behöver kontrolleras och eventuellt bytas ut. Det finns läckor i takkonstruktionen som behöver lagas för att minimera risker för konstruktions- och person-skador. Det går inte att avgöra status på takets underliggande träkonstruktion utan att öppna upp kopparplåten och för det arbetet krävs byggnadsställning. Även omfogning på delar av tegelfasaden behöver utföras för att minimera risker för konstruktions- och personskador. Även för detta arbete krävs byggnadsställning som kan samordnas med takrenoveringen. Omfogningen ligger utanför investeringsprojektet då det är en driftåtgärd på grund av den begränsade omfattningen.

Oförutsedda utgifter har lagts på en hög nivå, då förbesiktning av koppartaket har varit svårt att utföra till fullo. Råvarupriserna på kopparplåt och trä ligger på historiskt höga nivåer.



Figur 3 Hål i kopparplåt, bristfällig lagning av taket samt behov av omfogning av fasad.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

Projektets totala utgifter uppgår till -6 500 tkr brutto och utgörs främst av entreprenadutgifter för utbyte av kopparplåt samt byggställning och hiss. Arbetet genomförs parallellt som delar av fasaden fogas om och fönster målas om och kan därmed samnyttja delar av byggställningen.

Det skulle kunna bli aktuellt med inkomster vid försäljning av utbytt kopparplåt, men värdet bedöms bli ringa och utelämnas ur kalkylen. Skulle priset för koppar öka eller minska väntas projektnettot enbart påverkas mindre utsträckning då både inkomsterna och utgifterna samvarierar.

Projektnettot beräknas därmed uppgå till -6 500 tkr.

Driftkonsekvenserna beräknas uppgå till -480 tkr.

Projektkalkyl Investering	Tkr
Investeringsbidrag	0
Summa inkomster	0
Entreprenad	-5 000
Byggprojektledning	-120
Oförutsett	-1 380
Summa utgifter	-6 500
Projektnetto	-6 500

4.1.1 Utgifter

De totala utgifterna uppgår till -6 500 tkr och är upptagna i 2021 års och september månads prisläge. -5 000 tkr avser entreprenadutgifter inklusive byggnadsställning och hiss. Totalt reserveras -1 380 tkr för oförutsedda utgifter.

4.1.2 Inkomster

Eventuellt kan det bli aktuellt med inkomster för ett eller ett par hundra tusen kronor vid försäljning av utbytt kopparplåt, men då värdet bedöms som ringa samt på grund av osäkerheten i vilket råvarupris som råder vid försäljningstillfället så exkluderas detta ur kalkylen. Projektnettot väntas till största del förbli oförändrat vid en förändring i råvarupriset i och med samvariationen med utgiften för inköpet av ny plåt.

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
2022	-6 500	0	-6 500
Summa	-6 500	0	-6 500

4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

Kvartersmark

År	Intäkt	Kostnad	Netto
2022	0	-500	-500
Summa	0	-500	-500

Befintliga komponenter är avskrivna och därmed tillkommer driftkonsekvenser i form av kapitalkostnader för avskrivningar och ränta. Bedömningen är att investeringsåtgärderna har en ekonomisk livslängd på minst femton till tjugo år. Kostnader för avskrivningar uppgår därmed till ca -420 tkr och ränta till ca -80 tkr vid en internräntesats på 1,25 procent.

Driftkonsekvensen uppgår således till -500 tkr brutto som netto.

4.4 Budgetavstämning

Projektet rymms inom den begärda årsramen för kategorin.