

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag utökat objektsgodkännande



Projektnamn: Takreovering södervärns vattentorn

Projektnummer: 6026

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 27 oktober 2022

Kategori: Fastigheter och byggnader

Projektledare: Ingela Skog

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund och syfte.....	3
2.1 Geografisk avgränsning.....	4
3. Nuläge.....	4
4. Ekonomi.....	6
4.1 Projektkalkyl.....	6
4.1.1 Utgifter.....	6
4.1.2 Inkomster.....	6
4.2 Driftkonsekvenser.....	7
4.3 Budgetavstämning.....	7

## 1. Sammanfattning

Södervärns vattentorn stod färdigt 1916. VA SYD bildades 2008 och då överfördes Södervärns vattentorn från VA verket i Malmö till VA SYD. Tekniken utvecklades och vattentornet togs ur bruk 2015, VA SYD återlämnade Södervärns vattentorn till Malmö stad 2018.

Beslut om projektdirektiv för Takrenovering Södervärns vattentorn togs i november 2021. Utgångspunkt för projektet var då att säkra byggnadens skick.

Den omfattning som beslutades i TN 26 januari 2022, behöver revideras och utökas till all kopparplåt och träkonstruktion ovan fönsterpartiet i taket. Den råspont som är i gott skick kommer att återanvändas i den mån det går, vilket enligt beräkning kan omfatta 75 % av ytan.

Risken som fanns och togs upp i det beslutade objektsgodkännandet gällande omfattningen av renoveringen, har visat sig vara större än uppskattat. Hela den bärande träkonstruktionen är i så dåligt skick att den riskerar falla samman. Då råsponten som täcker träkonstruktionen var i gott skick, tog det tid att upptäcka att träet undertill var bitvis helt murket och saknade bärighet. Detta var inte möjligt att förutse innan råsponten hade öppnats upp.

Investeringsutgiften i det ursprungliga objektsgodkännande beräknades uppgå till totalt -6 500 tkr brutto och driftkonsekvensen till totalt -500 tkr. Efter reviderad projektkalkyl prognostiseras projektet till totalt -12 000 tkr, vilket är en ökning med -5 500 tkr jämfört med objektsgodkännandet. Driftkonsekvensen beräknas minska från totalt -500 tkr till -260 tkr brutto som netto. För beräkning av kapitalkostnader har en ny avskrivningstid på 60 år och en internränta på 1,25% använts. För en Projektet ryms inom den begärda årsramen för kategorin och projektet kommer att fortgå till mars 2023.

## 2. Bakgrund och syfte

Södervärns vattentorn stod färdigt 1916. VA SYD bildades 2008 och då överfördes Södervärns vattentorn från VA verket i Malmö till VA SYD. Tekniken utvecklades, vattentornet togs ur bruk 2015 och VA SYD återlämnade Södervärns vattentorn till Malmö stad 2018. Idag står vattentornet tomt, det är ingen pågående verksamhet i byggnaden. Byggnaden är inte utpekad som byggnadsminne men det är sannolikt att vattentornet i en kommande planprocess kommer att beläggas med någon form av rivningsförbud eller bevarandebestämmelser.



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

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 nu föreslagna åtgärder beräknas taket ha en teknisk livslängd på 80 år. Fasaden har säkrats på dess övre delar ner till fönsterdelen i tegelfasaden.

Beslut om objektsgodkännande togs den 26 januari 2022

## 2.1 Geografisk avgränsning

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



Figur 2 Blåmarkerad yta ingår i projektet

## 3. Nuläge

Den 1 juli informerade entreprenören att man inte kunde göra infästningar i träkonstruktionen, och att de vid undersökningen av orsaken hade upptäckt flertalet förmurkade takstolar.

Bara en vecka tidigare genomfördes ett byggmöte med efterföljande syn av arbetet. Råsponten bedömdes i gott skick och den planerade omfattningen såg då ut att stämma.

Vattentornet är en besvärlig arbetsmiljö för entreprenören som ska utföra utbytet och förstärkningen av träkonstruktionen. Arbetets utförs på mycket hög höjd och ställningarna behöver nu byggas om för att kunna byta hela den övre delen av taket. Kostnaden för ställningen är en stor post i projektet.

I samarbete med konstruktör, har en metod för att byta ut och förstärka takstolarna tagits fram och grundat på den har vi nu en ny omfattning av vattentornets takrenovering.



Det utökade objektsgodkännandet innebär att vattentornets tak får en ny teknisk livslängd på ca 80 år.



*Figur 3 Takets trä och stålkonstruktion, träkonstruktionen visar friska takstolar och råspont, brevid murkna takstolar*

## 4. Ekonomi

### 4.1 Projektkalkyl

Projektets totala utgifter uppgår till -12 000 tkr brutto som netto. Eventuella inkomster är av ringa slag. Driftskonsekvensen beräknas till -260 tkr

Projektkalkyl Investering, Tkr	Kalkyl objekts- godkännande	Utfall tom 2022-09-15	Ny prognos
Investeringsbidrag			
<b>Summa inkomster</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Entreprenad	-5 000	-3 557	-9 750
Projektering			
Förprojektering			
Byggprojektledning	-120	-9	-250
Byggnadsarbeten			
Markarbeten			
Utredningar			
Rivning av byggnad / konstruktion			
Sanering under MKM			
Sanering över MKM			
Kreditivränta			
Intern tid			
Oförutsett	-1 380		-2 000
<b>Summa utgifter</b>	<b>-6 500</b>	<b>-3 566</b>	<b>-12 000</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-6 500</b>	<b>-3 566</b>	<b>-12 000</b>

#### 4.1.1 Utgifter

De totala utgifterna uppgår till -12 000 tkr vilket är en ökning med -5 500 tkr. -9 750 tkr utgörs av entreprenadutgiften, -250 tkr för byggprojektledning och resterande -2 000 tkr reserveras för oförutsedda utgifter. Sedan projektets start har det upparbetats -3 566 tkr. Projektets omfattning har blivit större då det upptäcktes att taket var i sämre skick än väntat. Den ursprungliga projektkalkylen baserades på reparationer som skulle hålla i 10-15 år. Det finns utmaningar med att ställningen inte får stötts på byggnaden vilket är kostnadsdrivande. Kostnaden för ställningen på ca -3 000 tkr kommer att belasta driften samtidigt som resten av projektet på -9 000 tkr kommer vara en investeringskostnad.

#### 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 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvensen beräknas minska från totalt -500 tkr till -260 tkr brutto som netto. För beräkning av kapitalkostnader har en avskrivningstid på 60 år och en internränta på 1,25% använts. Kostnad för avskrivningen minskar från ca -325 tkr till -150 tkr, medan kostnaden för räntan ökar från -80 tkr till -110 tkr

### 4.3 Budgetavstämning

Projektet rymms inom beslutade och begärda årsramar för kategorin.

