

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Komponentinvesteringar fastighet 2023

Projektnummer:

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-11-30

Kategori: Fastigheter / byggnader

Projektledare: Anna-Lena Peeker

## 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.....	5
3.5 Genomförande.....	5
Energibesparande åtgärder.....	5
3.6 Potentiella föroreningar.....	5
3.7 Osäkerhet och risker.....	6
4. Tidplan.....	6
5. Ekonomi.....	6
5.1 Projektkalkyl.....	6
5.1.1 Utgifter.....	7
5.1.2 Inkomster.....	7
5.2 Likviditet.....	7
5.3 Driftkonsekvenser.....	7
5.4 Budgetavstämning.....	7

## 1. Sammanfattning

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag för komponentinvesteringar inom fastighetsbeståndet. Anslaget ger fastighets- och gatukontoret möjligheten att snabbt och effektivt agera som fastighetsägare och förvaltare av markreserven när det uppstår behov av komponentinvesteringar inom befintliga fastigheter.

Syftet med projektet och förväntad effekt är att upprätthålla värdet av Malmös fastigheter och att bibehålla dess funktion. Genom att tillgodose det behov av investeringar som finns säkerställs att fastighetsbeståndet håller god standard och vidmakthåller investerat kapital.

En komponentinvestering är en investering som syftar till att bibehålla eller återställa värdet i en fastighet genom att en redan befintlig byggnadsdel eller funktion i fastigheten byts ut eller uppdateras. Dessa åtgärder utgår oftast från förvaltningens planerade underhåll.

Projektet omfattar komponentinvestering i byggnader, installationer, mark och VA. Fastighetsbeståndet som omfattas av objektsgodkännandet är i Malmö stads ägo och ligger inom Malmö stad, Svedala och Lunds kommun.

I dessa arbeten ingår energibesparande åtgärder såsom komponentinvesteringar i byggnadens skalskydd och installationer.

Investeringsutgiften uppgår till -14 500 tkr. Totalt uppgår de beräknade driftkonsekvenserna till -900 tkr.

Projektets bedömda utgifter finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.

Åtgärderna genomförs i huvudsak under 2023 och projektet avslutas under första kvartalet 2024.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag för komponentinvesteringar inom fastighetsbeståndet. Anslaget ger fastighets- och gatukontoret möjligheten att snabbt och effektivt agera som fastighetsägare och förvaltare av markreserven i den planerade driften och när det uppstår behov av komponentinvesteringar inom befintliga fastigheter.

För 2023 äskas ett ramanslag på -14 500 tkr för komponentinvesteringar.

Komponentinvesteringar i fastighetsbeståndet är planerade större åtgärder enligt underhållsplan eller akut uppkomna behov av åtgärder i byggnader, installationer, mark och VA.

De åtgärder som omfattas av detta projekt ansluter inte till större investeringsprojekt som exempelvis projekt takreovering Södervärns vattentorn.

Fastighetsbeståndet som omfattas av objektsgodkännandet består av både byggnader, kvartersmark och övrig mark som är i Malmö stads ägo. 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 samt byggnader på exploateringsfastigheter. Totalt förvaltar fastighets- och gatukontoret ca 400 byggnader med en total BTA på ca 200 000 kvm.

Syftet med projektet och förväntad effekt 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 § 6 för ”förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens allmänna platsmark och kvartermark, 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 2022 ta fram en investeringsplan på objektsnivå med en fördelning av investeringsresurserna och en tidplan per objekt.

Under 2023 genomföra åtgärderna i investeringsplanen efter fastlagd budget med upphandlade entreprenörer.

# **3. Projektets omfattning**

## **3.1 Geografisk avgränsning**

Objektgodkännandet omfattar åtgärder på ett 20-tal av de fastigheter som Fastighets- och gatukontoret förvaltar.

Fastigheterna ligger inom Malmö stad, Svedala och Lunds kommun. Samtliga berörda fastigheter ägs och förvaltas av Malmö stad.

## **3.2 Detaljplan**

Projektet kan genomföras inom gällande detaljplaner.

## **3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen**

Dessa projekt har direkt koppling till och är en förutsättning för utveckling och förvaltning av fastigheterna och även en förutsättning för att kunna fortsätta med de verksamheter som bedrivs på fastigheterna.

Vid eventuellt samband med andra projekt i anslutning till berörda fastigheter samordnas åtgärder där det är möjligt. Sådana kopplingar till intilliggande verksamheter eller projekt hanteras i respektive delprojekt och bedöms inte påverka investeringsplanen i stort.

Detta projektdirektiv omfattar inga komponentinvesteringar i anslutning till större investeringsprojekt såsom exempelvis projekt takrening Södervärns vattentorn.

### 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Beslut om projektdirektiv fattades 2022-10-25.

### 3.5 Genomförande

Nedan beskrivs huvuddelen av de arbeten som ingår i projektdirektivet. I denna sammanställning har byggnadsarbete delats upp i rubrikerna byggåtgärder och installationsarbeten. Dessa utgör tillsammans posten byggnadsarbete under rubriken kalkyl. Posten markarbeten under kalkyl har här benämnts mark och VA.

Byggåtgärder komponentinvesteringar

- Renovering och byte av tak, fasad, fönster och dörrar.
- Invändiga renoveringar i lokaler och ridskolor
- Upprustning lekplats samt tillgänglighetsanpassning på Friluftsgården
- Förbättring odlingsområdet i Västra hamnen

Installationsarbeten komponentinvesteringar

- Komponentbyten rulltrappor och snedbanehissar
- Komplettering och reinvestering av värmeanläggningar
- Brandskydd komplettering och reinvestering

Mark och VA komponentinvesteringar

- Åtgärder mindre vägar och slingor såsom förstärkning körvägar till gårdar, ridskolor, odlingsområden, gångslingor mm
- Byte av bryggor till Sallerupsdammarna och Björka fiske
- Åtgärd vid risk för översvämningar eller skyfall såsom utlopp från damm, dränering och markjustering för att förbättra avvattning.
- Jordförbättring såsom strukturkalkning och kolinlagring.

### Energibesparande åtgärder

Komponentinvesteringar på uppvärmda byggnader som renovering och byte av tak, fasad, fönster och dörrar bidrar till att bibehålla och förbättra byggnadernas isolerande egenskaper i skalskyddet för byggnaden. Dessa åtgärder bidrar också till byggnadernas täthet vilket är en förutsättning för en energieffektiv konstruktion. Denna åtgärd minskar kostnaderna för uppvärmning men gynnar framför allt de boende då vi tillämpar kallhyra.

Komponentbyte i värmeanläggningar i beståndet bidrar också till en mer hållbar och energieffektiv drift av byggnaderna.

### 3.6 Potentiella föroreningar

Inga misstänkta förorenade massor har identifierats. Vid misstanke om förorening under projektets genomförande lyfts tas hjälp av markmiljöspecialist för bedömning och upprättande av handlingsplan.

### 3.7 Osäkerhet och risker

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

Erfarenhetsåterföring från föregående år inarbetas i projektgruppens arbetssätt.

## 4. Tidplan

Åtgärder knutna till projektet pågår under hela 2023 och drivs per objekt av delprojektledare som för varje åtgärd upprättar en tidplan.

Händelse	Tidpunkt
<b>BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)</b>	<b>Oktober 2022</b>
Förprojektering	Löpande
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>November 2022</b>
Projektering startar löpande under året beroende på delprojekt	Löpande
Entreprenad färdigställande	December 2023
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>Maj 2024</b>
Garantifas	2024-2027

## 5. Ekonomi

### 5.1 Projektkalkyl

Totala utgifter uppgår till -14 500 tkr. Inga inkomster är aktuella i projektet. Driftkonsekvensen uppgår totalt till -900 tkr.

Projektkalkyl mindre investeringar	Tkr
Investeringsbidrag	0
<b>Summa inkomster</b>	<b>0</b>
Byggnadsarbeten	-10 300
Markarbeten	-2 400
Kreditivränta	
Intern tid	
Oförutsett	-1 800
<b>Summa utgifter</b>	<b>-14 500</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-14 500</b>

### 5.1.1 Utgifter

Totala utgifter uppgår till -14 500 tkr och är upptagna i 2022 års och oktobermånads prisläge. I dessa inkluderas -10 300 tkr för byggnadsarbeten, -2 400 tkr för markarbeten och -1 800 för oförutsedda utgifter. Projektnettot uppgår till -14 500 tkr och samtliga utgifter förväntas att belasta investeringen.

I dagsläget finns det inga inkomster inkluderad i projektet. Det kan dock finnas delprojekt som under året blir berättigade externa bidrag som helt eller delvis finansierar åtgärden.

### 5.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt.

## 5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
2023		-14 500	-14 500
			0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-14 500</b>	<b>-14 500</b>

## 5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2023				-900	-900
					0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-900</b>	<b>-900</b>

Kapitalkostnaderna beräknas utifrån en schablonmässig avskrivningstid på 20 år och en internränta på 1,25 procent. Eftersom dessa investeringar avser befintliga komponenter väntas drift- och underhållskostnaden minska som en konsekvens av färre reparationer.

Totalt uppgår de beräknade driftkonsekvenserna till -900 tkr.

## 5.4 Budgetavstämning

Projektets bedömda utgifter finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.