

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Arildsplan toalett
Projektnummer: 9932
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-01-31
Kategori: Fastigheter och Byggnader
Projektledare: Natalie Ferm

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.....	5
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	5
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	5
3.5 Genomförande.....	5
3.6 Potentiella föroreningar.....	5
3.7 Osäkerhet och risker.....	5
4. Tidplan.....	5
5. Ekonomi.....	5
5.1 Projektkalkyl.....	6
Projektets totala utgifter såväl som projektnetto uppgår till -4 950 tkr, vilket är upptagna i 2022 års och december månads prisläge. I nuläget finns det inga inkomster inkluderade i projektet. Driftkonsekvensen uppgår totalt till -770 tkr.	6
5.1.1 Utgifter.....	6
5.1.2 Inkomster.....	6
5.2 Likviditet.....	6
5.3 Driftkonsekvenser.....	7
5.4 Budgetavstämning.....	7

1. Sammanfattning

I maj 2020 invigdes en ny stadsdelslekplats, ”Mary Anderssons lekplats”, på Arildsplan i Sorgenfri. Efter ibruktagandet har lekplatsen blivit så populär att den tagits upp som temalekplats på Malmö stads hemsida. Populariteten har också visat sig i att många kundtjänstären den kommit in som lyfter behov av offentlig toalett på platsen. Lekplatsen har på kort tid blivit en målpunkt i staden, och besöks av såväl de boende i området som malmöbor från andra delar av staden.

Fastighets- och gatukontoret avser att sätta upp en ny prefabricerad toalettbyggnad med kringliggande markbeläggning på lekplatsen ’Mary Anderssons lekplats’ på Arildsplan, Innerstaden 130:31.

Syftet med projektet är att underlätta besök och vistelse på den populära och välbesökta lekplatsen för förskolor, grundskolor och andra besökare.

Under sommaren 2023 beräknas byggnationen stå klar på Mary Anderssons lekplats, Arildsplan och ska innehålla två toalettutrymmen, varav ett är anpassat för rörelsehindrade.

Investeringsutgifterna uppgår till -4 950 tkr brutto och är upptagna i 2022 års och december månads prisläge. Inga inkomster är aktuella. Driftkonsekvenserna uppgår till -770 tkr brutto som netto. Projektet ryms inom den beslutade årsramen för kategorin.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

I maj 2020 invigdes en ny stadsdelslekplats, ”Mary Anderssons lekplats”, på Arildsplan i Sorgenfri. Det var ett projekt med mycket dialog med MKB och allmänhet som lyfte och upprustade en områdeslekplats till status av stadsdelslekplats. Efter ibruktagandet har lekplatsen blivit så populär att den tagits upp som temalekplats på Malmö stads hemsida.



Populariteten har också visat sig i att många kundtjänständerna kommit in som lyfter behov av offentlig toalett på platsen. Lekplatsen har på kort tid blivit en målpunkt i staden, och besöks av såväl de boende i området som malmöbor från andra delar av staden.

Utöver lek, används lekplatsområdet som en mötesplats där besökarna grillar och äter medhavd mat. En toalett skulle underlätta besök och vistelse på lekplatsen för förskolor, grundskolor och andra besökare.

Fastighets- och gatukontoret avser att sätta upp en ny prefabricerad toalettbyggnad med kringliggande markbeläggning på Arildsplan, Innerstaden 130:31.

2.2 Stadens mål

Tekniska nämndens reglemente § 6 säger att: ”Utveckling av mark, utöver vad i övrigt anges i detta reglemente, omfattar utformning av det offentliga rummet för att skapa förutsättningar för stadens sociala hållbarhet, så att det offentliga rummet är tillgängligt för alla genom att det offentliga rummet fylls med mötesplatser, stadsliv och aktiviteter. Nämnden ska tillgodose en god stadsmiljö och en förstärkt Malmöidentitet”.

Offentliga toaletter har stor betydelse för Malmö stads attraktivitet, både för malmöbor och för besökare. De bidrar till att göra staden mer tillgänglig. De bidrar också till den upplevda tryggheten genom att nedskräpningen minskar.

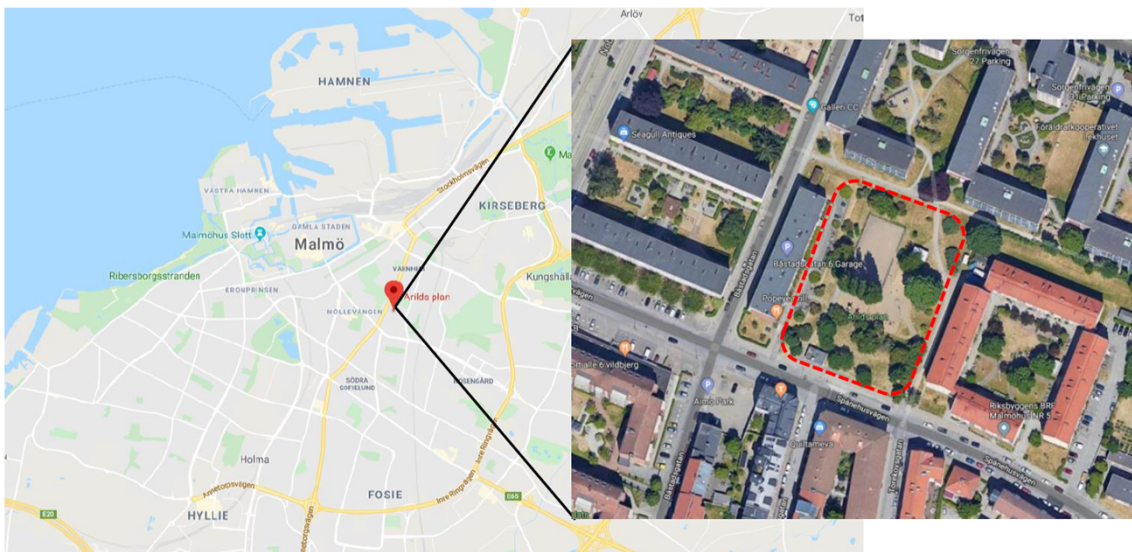
Projektet bedöms bidra till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för en attraktiv stadsmiljö och en förstärkt Malmöidentitet.

2.3 Leveransmål

Under sommaren 2023 beräknas en ny modern toalettbyggnad stå klar på Mary Anderssons lekplats, Arildsplan. Besökarna ska ha god service i form av rena, attraktiva och trygga toaletter.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning



Figur 1. Översiktsbild över Arilds Plan i Malmö.

I projektet ingår att sätta upp en ny prefabricerad toalettbyggnad inklusive markarbete i form av ledningsdragning, grundläggning och kringliggande markbeläggning. Fastighets- och gatukontorets avdelning för offentlig miljö har driftsansvaret för lekplatsen, och fastighetsavdelningen kommer att ha driftsansvar för den offentliga toaletten.

3.2 Detaljplan

Projektet kan genomföras inom gällande detaljplan.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

I detta projekt kvävs ingen samordning med andra projekt men toaletten anläggs som en följd av byggandet av temalekplatsen.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Avdelningschef på fastighetsavdelningen godkände projektdirektivet den 2 december 2022.

3.5 Genomförande

Investeringsprojektet omfattar nyetablering av ny prefabricerad toalettbyggnad med kringliggande markbeläggning.

3.6 Potentiella föroreningar

Markmiljöspecialist på Fastighets- och gatukontoret har gjort en historisk inventering under projekteringen av Mary Anderssons lekplats för att avgöra sannolikheten att det förekommer förhöjda halter av markföroreningar på platsen. Platsen har varit en park/trädgård i 100 år och sannolikheten för markföroreningar bedömdes som låg. Schakt för grundläggning bör inte medföra överskottsmassor i några större volymer.

3.7 Osäkerhet och risker

Vi förväntar oss konsekvenser av det instabila världsläget på projektets ekonomi och planering. Ökade råvarupriser, möjlig materialbrist och sena leveranser kan påverka projektets budget och tidsramar och det finns risk för förseningar och fördröjningar. Kombinationen av höjda priser för entreprenörer samt resursbrist kan få påverkan för det aktuella projektet med försenade byggnationer och svårigheter att genomföra projektet.

I kalkylen har höjd tagits för ökade priser främst i posterna markarbeten och oförutsett.

4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)	2022-12-02
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	2022-12-15
TN objektgodkännande	2023-01-31
Avrop av toalettbyggnadens leverans	Februari 2023
Projektering	Februari 2023
Toalettbyggnadens tillverkning	Mars-Augusti 2023
Toalettbyggnadens leverans	Augusti 2023
Mark- och VA- entreprenad färdigställande	Augusti 2023
Slutbesiktning	September 2023
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Oktober 2023
Garantifas	2023-2028

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

Projektets totala utgifter såväl som projektnetto uppgår till -4 950 tkr, vilket är upptagna i 2022 års och december månads prisläge. I nuläget finns det inga inkomster inkluderade i projektet. Driftskonsekvensen uppgår totalt till -770 tkr.

Projektkalkyl Investering - allmän plats	Tkr
Investeringsbidrag	0
Summa inkomster	0
Entreprenad	-3 000
Projektering	-200
Markarbeten	-1 000
Intern tid	
Oförutsett	-750
Summa utgifter	-4 950
Projektnetto	-4 950

5.1.1 Utgifter

Totala utgifter uppgår till -4 950 tkr. I dessa inkluderas -3 000 tkr i entreprenad, -200 tkr i projektering, -1 000 tkr i markarbeten, samt en reservation för oförutsedda utgifter på -750 tkr. Det finns en osäkerhet kring utgifterna eftersom det pågår förhandlingar om ett nytt ramavtal. Sedan har inkoppling av vattenledning och vart kopplingen sker en påverkan på utgifterna. Dessa osäkerhetsfaktorer är något som vi har tagit höjd för i kalkylen, projektnettot uppgår således till -4 950 tkr.

5.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt.

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
2023		-4 950	-4 950
			0
			0
			0
			0
Summa	0	-4 950	-4 950

5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2023				-770	-770
					0
					0
					0
					0
					0
Summa	0	0	0	-770	-770

Driftskonsekvensen uppgår till -770 tkr. Kapitalkostnaderna beräknas utifrån en schablonmässig avskrivningstid på 20 år och en internräntesats på 2,5 procent. Kostnad för avskrivningar och ränta uppgår därmed till -250 tkr respektive -120 tkr. Drift och underhåll beräknas till -400 tkr, varav skötsel och underhåll som upphandlas tillsammans med byggnaden uppgår till -330 tkr per år under garantitiden (5år). Tillkommande kostnad för el och vattenförbrukning uppgår till -70 tkr.

5.4 Budgetavstämning

Projektet ryms inom den beslutade årsramen för kategorin.