

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

## Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Södra Förstadsgatan – Drottninggatan Triangeln

Projektnummer: 9544

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 26 oktober 2021

Kategori: Offentlig miljö

Projektledare: Malin Magnusson

Projektnamn: Södra Förstadsgatan – Drottninggatan Triangeln

Projektnummer: 9544

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 26 oktober 2021

Kategori: Offentlig miljö

Projektledare: Malin Magnusson



## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning .....	4
2. Bakgrund, syfte och mål.....	4
2.1 Bakgrund och syfte.....	4
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	5
3. Projektets omfattning.....	5
3.1 Geografisk avgränsning .....	5
3.2 Detaljplan.....	6
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen .....	6
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	6
3.5 Genomförande.....	6
3.6 Tidplan .....	9
3.7 Potentiella föroreningar.....	9
3.8 Osäkerhet och risker .....	9
4. Ekonomi.....	10
4.1 Projektkalkyl.....	10
4.1.1 <i>Utgifter</i> .....	10
4.1.2 <i>Inkomster</i> .....	10
4.2 Likviditet.....	10
4.3 Driftkonsekvenser .....	11
4.4 Budgetavstämning .....	11

## 1. Sammanfattning

Malmö innerstad bjuder Malmöbor och besökare på en variation av verksamheter och upplevelser. I takt med att externhandeln ökat har fastighetsägarna längs Södra Förstadsgatan, delen Drottninggatan till Triangeln, önskat förbättra och tillgängliggöra stråket till citys verksamheter, både när det gäller butiker och uteserveringar. En effekt som i förlängningen kan gynna och bidra till ett utökat folkliv, handel och en trygg attraktiv stadsmiljö.

Syftet är att öka attraktionskraften till centrumkärnan under dygnets alla timmar större delen av året.

Projektet omfattar:

- En omgestaltning av platsen vid Solens finger på S. Förstadsgatan till en ny mötesplats med nattgestaltning som går i linje med det belysningskoncept som tas fram för innerstaden.
- Platsen framför Victoriateatern får mer vegetation och starkare koppling till Kärleksgatans sommargata.

Investeringen omfattar projektet i sin helhet och beräknas till en kostnad av -4 200 tkr. Driftskonsekvenserna beräknas till en kostnad av – 378 tkr brutto.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

Malmö innerstad bjuder Malmöbor och besökare på en variation av verksamheter och upplevelser. I takt med att externhandeln ökat har fastighetsägarna längs Södra Förstadsgatan, delen Drottninggatan till Triangeln, önskat förbättra och tillgängliggöra stråket till citys verksamheter, både när det gäller butiker och uteserveringar. En effekt som i förlängningen kan gynna och bidra till ett utökat folkliv, handel och en trygg attraktiv stadsmiljö.

Syftet är att öka attraktionskraften till centrumkärnan under dygnets alla timmar större delen av året.

### 2.2 Stadens mål

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av tekniska nämndens grunduppdrag i enlighet med paragraf § 7.

”Nämndens ansvar för 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.”

## 2.3 Leveransmål

- En omgestaltning av platsen vid Solens finger på S. Förstadsgatan till en ny mötesplats med nattgestaltning som går i linje med det belysningskoncept som tas fram för innerstaden.
- Platsen framför Victoriateatern har fått mer vegetation och starkare koppling till Kärleksgatans sommargata.

Stadsmiljöåtgärderna kan i förlängningen bidra till ett utökat folkliv, handel och en trygg attraktiv stadsmiljö.

## 3. Projektets omfattning

### 3.1 Geografisk avgränsning

*Två platser längs Södra förstadsgatan (sträckan Drottninggatan – Triangeln) ingår i projektet. Platsernas geografiska avgränsning redovisas i Figur 1 och 2 nedan.*



*Figur 1 Platsen vid konstverket Solens finger ska utformas till en ny mötesplats, cirka 500 m<sup>2</sup>*



Figur 2 Platsen framför Victoriateatern planeras få mer grönska

### 3.2 Detaljplan

Projektet kan genomföras inom gällande detaljplan.

### 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Projektet är beroende av tidplanen för Davidshallsgatans ombyggnation, på grund av dess trafikomledningar, leveranstransporter och den cykeltrafik som tillfälligt använder S Förstadsgatan. Om förseningar inträffar i projektet på Davidshallsgatan påverkas därmed i sin tur genomförandet av detta projekt. Avstämningar görs kontinuerligt mellan ansvariga projektledare.

### 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektledningsbeslutades den 27 oktober 2020.

### 3.5 Genomförande

Det befintliga stråket mellan Triangeln och Drottninggatan har idag en markbeläggning av gatsten och betongmarksten. Markbeläggningen är lagd i form av pilar som når fram till en plats vid konstverket Solens finger. Platsen består idag av relativt sprucken betongmarksten och avgränsas med hjälp av belysningsstolpar och planteringsurnor mot en körbar yta i gatsten. Platsen används redan i dagsläget som en mötesplats med ett stort flöde av fotgängare som korsar platsen. Ytan är sliten och det finns ett behov av sittplatser.



En körbar yta i gatsten angränsar till den öppna ytan med betongplattor som i detta projekt benämns ”platsen vid Solens finger”, sett från söder.

Vid *Platsen framför Victoriateatern* möts Kärleksgatan och Södra Förstadsgatan. Även här återkommer pilmönstret i markbeläggningen av gatsten och betongmarksten. Ytan belyses med spännbelysning över såväl Södra Förstadsgatan som Kärleksgatan. Ingen möblering finns på platsen.



Figur 3 Projektet avser att utveckla dessa två noder längs stråket Södra Förstadsgatan.



Vid *Platsen vid solens finger* planeras en tydligare identitet skapas, ett eller flera identitetsbärande objekt med integrerade sittmöjligheter.

Den slitna markbetongsten som idag ligger på platsen ska bytas ut mot ett nytt markmaterial. Det ska gå i stil med material i området för innerstan, såsom granithällar, tegel och gatsten. Den körbara delen ska förbli gatsten enligt befintlig struktur.

Platsen ska även få nya lekelement i form av kuber, balansformer eller lekskulpturer. Exempelvis lekebetongfigurer som inbjuder till lek i staden.

För att förstärka mötesplatsen skapas nya och fler sittplatser i form av cafébord för medhavd fika. Det ska fungera som ett komplement till uteserveringarna längs gatan. Fikaplatserna kan kombineras med planteringar i urna eller i mark. Det ska finnas tillgängliga cafébord med goda utrymmen för fri rörlighet.

Så långt det är möjligt önskas träd sättas ner i mark, likt den trädrad söder om platsen. Utredningen av förutsättningarna för detta kommer att ingå som en del av detaljprojekteringen.

Möjliga funktioner på platsen vid Solens finger:

- Fika /cafébord
- Lekelement
- Grönska
- Regnskydd
- Skugga/svalka

Vid *Platsen framför Victoriateatern* önskas träd sättas ner i mark. En utredning om det är möjligt kommer också att ingå som en del av detaljprojekteringen framöver. Alternativt kommer annan form av grönska pryda denna plats. Konceptet från platsen vid Solens finger kommer eventuellt att återkomma i denna platsbildning.



### 3.6 Tidplan

Händelse	Tidpunkt
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>September 2021</b>
Projektering	November 2021- Mars 2022
Entreprenad	Hösten 2022
Entreprenad färdigställande	Våren 2023
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>Sommar 2023</b>
Garantifas	2023-2026

### 3.7 Potentiella föroreningar

Båda platserna som är aktuella för ombyggnad ligger i områden som klassas som hög risk för högre provtagnings- och masshanteringskostnader. Även om det inte kan uteslutas bedöms halterna för de massor som ska grävas upp i projektet inte överstiga Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning och troligt inte heller i större omfattning känslig markanvändning. Uppmärksamhet för fyllnadsmassor innehållande rivningsmassor bör vidtas (förekommer i stor utsträckning inne på omgivande kvartersmark).

### 3.8 Osäkerhet och risker

Projektets genomförande hösten 2022 är beroende av framdriften av projektet för Davidshallsgatan. Försenas den tidplanen kommer även detta projekts tidplan försenas.

Stråket är trafikerat av oskyddade trafikanter samt leveranstransporter. En god planering avseende trafikomledning samt avstängning görs inför utförandeentreprenaden.

## 4. Ekonomi

### 4.1 Projektkalkyl

Den totala investeringen för projektet beräknas till – 4 200 tkr. Driftskonsekvenserna beräknas till -378 tkr brutto.

Projektkalkyl Investering	Tkr
Investeringsbidrag	
<b>Summa inkomster</b>	<b>0</b>
Entreprenad	-2 800
Projektering	-700
Förprojektering	-100
Byggprojektledning	-100
Byggnadsarbeten	0
Markarbeten	0
Utredningar	0
Rivning av byggnad / konstruktion	0
Sanering under MKM	-50
Sanering över MKM	0
Kreditivränta	0
Intern tid	0
Oförutsett	-450
<b>Summa utgifter</b>	<b>-4 200</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-4 200</b>

#### 4.1.1 Utgifter

Den totala utgiften för detta objektsgodkännande beräknas till – 4 200 tkr. Största utgiften i projektet är entreprenad som är beräknad till – 2 800 tkr.

Utgifterna är bedömda i prisläge augusti 2021.

#### 4.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt.

## 4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
2021	-200		-200
2022	-2 000		-2 000
2023	-1 850		-1 850
2024	-50		-50
2025	-50		-50
2026	-50		-50
<b>Summa</b>	<b>-4 200</b>	<b>0</b>	<b>-4 200</b>

### 4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2023		-378			-378
					0
					0
					0
					0
					0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-378</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-378</b>

Totala driftskostnader (drift, underhåll, kapital) beräknas uppgå till – 378 tkr brutto för Fastighets- och gatukontoret. Vid beräkning av kapitalkostnad har internräntesatsen 1,25 % använts, avskrivningstiden är beräknad på 20 år och drift och underhållskostnaderna är beräknade med en schablon på 2,75%.

### 4.4 Budgetavstämning

Projektets kalkyl ryms inom Fastighets- och gatukontorets investeringsram och prioriteringar för kategori Offentlig miljö.