

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag utökat objektsgodkännande



Projektnamn: Södra Förstadsgatan (Drottninggatan-Triangeln)

Projektnummer: 9544

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-05-30

Kategori: Offentlig miljö

Projektledare: Elin Karlsson

Projektnamn: Södra Förstadsgatan (Drottninggatan-Triangeln)

Projektnummer: 9544

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-05-30

Kategori: Offentlig miljö

Projektledare: Elin Karlsson



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	4
2. Bakgrund och syfte.....	4
2.1 Geografisk avgränsning.....	5
3. Nuläge.....	5
4. Ekonomi.....	6
4.1 Projektkalkyl.....	6
4.1.1 Utgifter.....	6
4.2 Driftkonsekvenser.....	6
4.3 Budgetavstämning.....	7

1. Sammanfattning

Malmös innerstad erbjuder Malmöbor och besökare en variation av upplevelser. I takt med att externhandeln ökar har fastighetsägarna längs Södra Förstadsgatan, delsträckan Drottninggatan till Triangeln, önskat förbättra och tillgängliggöra stråket för verksamheterna i city, vad gäller såväl butiker, caféer som restauranger. En utveckling som i förlängningen bedöms kunna bidra till ett ökat folkliv, handel och en tryggare, mer attraktiv stadsmiljö. Syftet med projektet är att öka attraktionskraften till centrumkärnan under dygnets alla timmar och under större delar av året. Projektet omfattar en ombyggnation av en platsbildning på Södra Förstadsgatan, med helt ny markbeläggning i natursten, sittplatser, tre stora träd, flera större buskar och perennplanteringar.

Ansökan om objektsgodkännande för projektet godkändes i tekniska nämnden 2021-10-26. Investeringsbeslutet omfattade utgifter om 4,2 mnkr och driftskonsekvenser om 378 tkr.

Sedan objektsgodkännandet antogs har ett förfrågningsunderlag färdigställt. Projektets ursprungliga budgetram utarbetades i ett tidigt skede, innan gestaltning och projektering påbörjats, och därmed innan alla förutsättningar för såväl utformning som anläggning var kända. Samtidigt har materialkostnaderna ökat avsevärt, särskilt vad gäller olika typer av marksten som utgör en stor del av projektet. Detta ger ett högre kvadratmeterpris än beräknat. Kvadratmeterpriset påverkas även av platsens centrala och komplexa läge; höga flöden av oskyddade trafikanter och ett begränsat utrymme för bland annat upplag av material gör själva byggfasen komplex, kostsam och svår att räkna på i tidiga skeden. En uppräknig av ramen med en indexkorg ger en ny ram på 4,8 mnkr i dagens prisläge. Fastighets- och gatukontoret önskar utöka objektsgodkännandet för projektet med ytterligare 1,4 mnkr för att uppnå projektets syfte. Detta innebär totala utgifter i projektet om 6,2 mnkr och driftskonsekvenser om 636 tkr. Upparbetade tom 15 april 2023 är 382 tkr.

2. Bakgrund och syfte

Malmös innerstad erbjuder Malmöbor och besökare en variation av upplevelser. I takt med att externhandeln ökar har fastighetsägarna längs Södra Förstadsgatan, delsträckan Drottninggatan till Triangeln, önskat förbättra och tillgängliggöra stråket för verksamheterna i city, vad gäller såväl butiker, caféer som restauranger. En utveckling som i förlängningen bedöms kunna bidra till ett ökat folkliv, handel och en tryggare, mer attraktiv stadsmiljö. Projektet omfattar en ombyggnation av en platsbildning på Södra Förstadsgatan, med helt ny markbeläggning i natursten, sittplatser, tre stora träd, flera större buskar och perennplanteringar.

I det ursprungliga objektsgodkännandet (TN-2020-3235) omfattade projektet även en plats framför Victoriateatern. Målet var att tillföra grönska och utveckla denna del av Södra Förstadsgatan till en starkare knutpunkt. På grund av ett stort antal ledningar under mark och starka flöden av både fotgängare och varuleveranser bedömdes det under projekteringsfasen som svårt att genomföra en utveckling av platsen utifrån nuvarande förutsättningar. Platsen framför Victoriateatern har därför tagits bort ur projektet.

Syfte

Syftet med projektet är att öka attraktionskraften till centrumkärnan under dygnets alla timmar och under större delar av året. Målet är även att platsen efter ombyggnationen ska vara grönare och bidra till en ökad krontäckningsgrad i området.

2.1 Geografisk avgränsning



Figur 1 Platsen vid konstverket Solens finger ska utformas till en ny mötesplats. Platsen är ca 500 kvm stor.

3. Nuläge

Sedan objektsgodkännandet antogs har ett förfrågningsunderlag färdigställt. Projektets ursprungliga budgetram utarbetades i ett tidigt skede, innan gestaltning och projektering påbörjats, och därmed innan alla förutsättningar för både utformning och anläggning var kända. Samtidigt har materialkostnaderna ökat avsevärt, särskilt vad gäller olika typer av marksten som utgör en stor del av projektet. Detta ger ett högre kvadratmeterpris än beräknat. Kvadratmeterpriset påverkas även av platsens centrala och komplexa läge; höga flöden av oskyddade trafikanter och ett begränsat utrymme för bland annat upplag av material gör själva byggfasen komplex, kostsam och svår att räkna på i tidiga skeden.

Tidplan

Platsen skulle från början ha byggts om under hösten 2022, men på grund av ett högre entreprenadanbud än väntat behövde en ny kalkyl tas fram och därefter ett utökad objektsgodkännande antas. Ny planerad byggstart är hösten 2023, under förutsättning att erforderliga personella resurser finns tillgängliga. Byggstart våren 2024 är också möjlig. I tabellen nedan redovisas en uppdaterad, preliminär tidplan för projektet.

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	September 2021
Projektering	Januari 2022- Juni 2022
Godkännande i styrgrupp att gå upp med utökat objektsgodkännande till TN	Mars 2023
Entreprenad	Höst 2023
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Vår 2024
Garantifas	2023-2026

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

Den totala investeringen för projektet beräknas till 6,2 mnkr, 2 mnkr över det ursprungliga objektsgodkännandet från 2021, till följd av ökade materialkostnader i kombination med högre kvadratmeterpris än beräknat.

Projektkalkyl Investering, Tkr	Kalkyl objektsgodkännande	Utfall tom 2023-04-15	Ny prognos
Entreprenad	-2 800		-5 250
Projektering	-700	-382	-400
Förprojektering	-100		
Byggprojektledning	-100		
Byggnadsarbeten			
Markarbeten			
Utredningar			
Rivning av byggnad / konstruktion			
Sanering under MKM	-50		-50
Sanering över MKM			
Kreditivränta			
Intern tid			
Oförutsett	-450		-500
Summa utgifter	-4 200	-382	-6 200
Projektnetto	-4 200	-382	-6 200

4.1.1 Utgifter

Den totala utgiften för detta utökade objektsgodkännande beräknas till 6,2 mnkr. Största utgiften i projektet är entreprenad som är beräknad till 5,25 mnkr. Utgifterna är bedömda i prisläge februari 2023.

4.2 Driftkonsekvenser

På grund av en högre kostnad för entreprenaden samt en höjd internränta från 1,25% till 2,5% sedan objektsgodkännandet ökar driftkonsekvenserna från 378 tkr till 636 tkr. Avskrivningstiden

är oförändrat 20 år och en schablon på 2,75% har använts för att beräkna de ökade kostnaderna för drift och underhåll.

4.3 Budgetavstämning

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