

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Friisgatan - delsträcka Södra Förstadsgatan – Norra Skolgatan

Projektnummer: 8957

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-03-29

Kategori: Offentlig miljö

Projektledare: Ina Söderbäck

Projektnamn: Friisgatan - delsträcka Södra Förstadsgatan – Norra Skolgatan
Projektnummer: 8957
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-03-29
Kategori: Offentlig miljö
Projektledare: Ina Söderbäck



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	4
2. Bakgrund, syfte och mål.....	4
2.1 Bakgrund och syfte.....	4
2.2 Stadens mål.....	5
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>	11
4.2 Likviditet.....	11
4.3 Driftkonsekvenser.....	11
4.4 Budgetavstämning.....	11

1. Sammanfattning

Friisgatan är idag ett populärt gångstråk som kantas av en blandning av bostäder, restauranger, butiker och kulturverksamheter. Sedan 2017 har den västra delen av Friisgatan varit en av Malmös sommargator. Syftet med detta projekt är att utreda, projektera och bygga om Friisgatan (delsträckan mellan Södra Förstadsgatan och Norra Skolgatan) till en permanent gågata. Målet med en ombyggnation är att gatan ska bli grönare, att vistelsekvaliteterna och attraktiviteten ska öka och att gatan ska bli tryggare.

Sträckan föreslås gestaltas om i sin helhet, från fasad till fasad, för att spegla en ny funktion som permanent gågata. På gatan tillförs nya sittplatser av olika slag, ny belysning samt grönska i form av både träd, buskar och perennplanteringar. Att tillföra grönska stärker inte bara gatans attraktivitet, utan bidrar också till att skapa ett mer behagligt mikroklimat i den i övrigt hårdgjorda innerstaden.

Entreprenaden beräknas påbörjas hösten 2023 med ett färdigställande under våren 2024. Projektets totala budget är 16 500 tkr för investeringsmedel, som ryms inom kategori offentlig miljö. Driftskonsekvenserna är beräknade till -1 136 tkr.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

De senaste 10 åren har området kring Friisgatan genomgått stora förändringar, framför allt i och med invigningen av citytunneln och utvecklingen av stadsmiljön kring Triangelns station. Som ett resultat av dessa förändringar är Friisgatan idag ett populärt gångstråk, som kantas av en blandning av bostäder, restauranger, butiker och kulturverksamheter. Gatan utgör också den mest direkta kopplingen mellan Triangelns station och Folkets park.

Sedan 2017 har den västra delen av Friisgatan, mellan Södra Förstadsgatan och Norra Skolgatan, varit en av Malmös sommargator. Under sommarhalvåret har gatan stängts av för biltrafik för att ge mer plats åt träd, planteringar och sittplatser. Längs sträckan finns det gott om restauranger, caféer och butiker som under sommarhalvåret har erbjudits utrymme att flytta ut och fylla gaturummet med exempelvis uteserveringar.

När sommargatan på Friisgatan utvärderades hösten 2020, efter fyra säsonger som sommargata, framkom att en majoritet av såväl besökare, boende som verksamheter ställer sig positiva till att gatan byggs om till en permanent gågata. I samband med att resultatet av denna utvärdering redovisades, gav tekniska nämnden fastighets- och gatukontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för en permanent ombyggnation av Friisgatan.

Syftet med detta projekt är att utreda, projektera och bygga om Friisgatan, delsträckan mellan Södra Förstadsgatan och Norra Skolgatan, till en permanent gågata. Målet med en ombyggnation är att gatan ska bli grönare, att vistelsekvaliteterna och attraktiviteten ska öka och att gatan ska bli tryggare. Framkomligheten för gångtrafikanter och cyklister ska förbättras, och förutsättningar för ett ännu rikare stadsliv ska skapas; allmänna mötesplatser, ökade vistelsekvaliteter samt utrymme för upplåtelse i form av uteserveringar och tillfälliga aktiviteter och arrangemang är aspekter som stärker stadslivet på gatan ytterligare. Gatan gestaltas också för att erbjuda kvaliteter och värden även utanför årets varmaste månader; gågatan på Friisgatan ska fungera och vara attraktiv året runt.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden (jfr med reglementet § 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

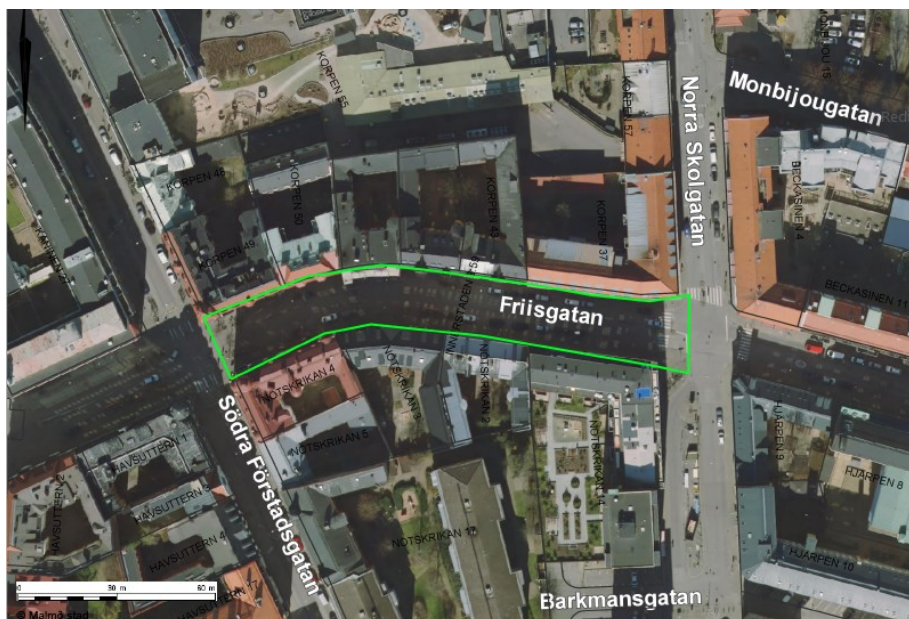
Efter genomfört projekt ska den aktuella delsträckan av Friisgatan utgöra en ny gågata i centrala Malmö.

- Gatans golv höjs upp så att gatan ligger i en och samma nivå från fasad till fasad
- Ny markbeläggning
- Träd, solitärbuskar och perennplanteringar
- Utrustning och möblering i form av sittplatser och papperskorgar
- Cykelparkeringar
- En central platsbildning med utrymme för tillfälliga arrangemang, aktiviteter och andra kulturinslag
- Ny belysning
- Utrymme för stora uteserveringar och andra upplåtelse

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Projektet omfattar åtgärder på Friisgatan, fasad till fasad, på sträckan Södra Förstadsgatan till Norra Skolgatan samt mindre åtgärder i korsningen med Norra Skolgatan.



Figur 1 Projektets geografiska avgränsning. Projektet omfattar åtgärder på Friisgatan på sträckan Södra Förstadsgatan till Norra Skolgatan.

3.2 Detaljplan

Projektet kan genomföras inom gällande detaljplan.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Fastighets- och gatukontoret har följande pågående projekt i anslutning till Friisgatan:

- Sommargata på Friisgatan; enligt gällande beslut ska Friisgatan fortsätta vara sommargata till och med 2022. Förvaltningen kommer att föreslå att gatan även är sommargata 2023 i väntan på ombyggnationen.
- Södra Förstadsgatan; en utredning för ombyggnation av Södra Förstadsgatan, sträckan Föreningsgatan till Bergsgatan, har påbörjats. Förstudien för detta beräknas vara klar under hösten 2022. Projekten kommer att samordnas både avseende utformning, tidplan och entreprenader.
- Seriestråket; ett seriestråk utreds längs delar av Friisgatan och i anslutning till Folkets park. Initialt har åtgärder av tillfällig karaktär genomförts. När dessa har utvärderats och mer permanenta åtgärder utreds kommer det att samordnas med projektet för Friisgatan.

Denna del av Friisgatan kan byggas om oavsett om det blir aktuellt med en ombyggnation av övriga delsträckor eller inte. Ombyggnationen till gångata fyller sin funktion och tillför många värden i sig.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projekt direktiv godkändes av avdelningschef för Offentlig miljö i januari 2021. En information om projektet hölls i Tekniska nämnden i februari 2021.

3.5 Genomförande

Förstudie

Fastighets- och gatukontoret har under 2021 tagit fram en förstudie som tar ett helhetsgrepp om en längre del av Friisgatans sträckning. I denna förstudie har sträckningen ända från Södra Förstadsgatan till Norra Parkgatan studerats.



Figur 2 I förstudien studerades Friisgatan på sträckningen från Södra Förstadsgatan till Norra Parkgatan.

I förstudien har ett flertal olika förutsättningar längs sträckan kartlagts. Kartläggningen visar att såväl trafikförutsättningarna som gatans karaktär, stadsmiljömässiga värden samt det publika utbudet varierar stort mellan gatans västra och östra delar. Som ett resultat av kartläggningen föreslås att den västra delen av gatan, mellan Södra Förstadsgatan och Norra Skolgatan, byggs om

till en permanent gågata. Utmed resterande delar av gatan, från Norra Skolgatan till Norra Parkgatan, bedöms det inte finnas samma förutsättningar för att skapa en väl fungerande gågata. Längs dessa delsträckor kan dock ett attraktivt, tydligt gångstråk med förhöjda vistelsekvaliteter skapas ändå, genom att trottoarerna breddas, träd och grönska tillförs och mindre, allmänna mötesplatser görs till återkommande inslag längs stråket.

För att skapa fysiskt utrymme till sådana åtgärder föreslås att körbanan längs dessa delar av gatan smalnas av något, och att en del av parkeringsplatserna tas bort för att ge plats för grönska och mötesplatser. Utifrån de trafikförutsättningar som kartlagts görs bedömningen att cyklar och motorfordon kan fortsätta röra sig i blandtrafik i körbanan, precis som de gör idag. Som helhet skulle alla dessa åtgärder bidra till att göra hela Friisgatan till ett mer attraktivt, grönt, tillgängligt och tryggt gångstråk, och bli en tydligare koppling mellan Triangelns station och Folkets park. Åtgärderna skulle inte heller medföra att framkomligheten för motorfordon begränsas i någon större utsträckning i jämförelse med hur gatan fungerar idag.

Den del av Friisgatan som bedöms vara högst prioriterad för ombyggnation är den del som varit sommargata de senaste åren (mellan Södra Förstadsgatan och Norra Skolgatan). Det är längs denna del av gatan som det rör sig mest människor och där tydliga stadsmiljömässiga förutsättningar redan finns för en ombyggnation. Att skapa en ny gågata bedöms också kunna bli ett stort lyft för hela området. Funktionen gågata är redan väl beprövad på den aktuella sträckan, dels genom det praktiska test som sommargatan innebär men också genom att majoriteten av boende, verksamheter och besökare ställer sig positiva till att sträckan byggs om till en permanent gågata. Sträckan bedöms kunna fungera och vara attraktiv i sig, oavsett om resterande delsträckor av Friisgatan byggs om eller inte.

Som en del av förstudien har även ett dialogarbete genomförts. Syftet med dialogen var att skapa en ökad förståelse för tillgänglighetsfrågor, och bestod av ett slags promenadmöten där projektmedlemmar vid fastighets- och gatukontoret och representanter från DHR (Delaktighet, Handlingskraft, Rörelsefrihet), Tillgänglighetsgruppen och Synskadades riksförbund deltog. Dialog har också genomförts med elever på Møllevångsskolan för att ta del av barnens perspektiv och önskemål. Mötena genomfördes på plats på Friisgatan. Erfarenheter från dialogerna kommer att beaktas i detaljutformningen av Friisgatan, och målet är även att följa upp och fortsätta med den påbörjade dialogen under projektets gång.

Nuvarande karaktär och förutsättningar

Friisgatan, mellan Södra Förstadsgatan och Norra Skolgatan, har under flera år varit sommargata, och denna del av gatan utgör redan idag ett populärt gångstråk och även en målpunkt i sig; längs sträckan finns ett flertal restauranger och småbutiker med ett utbud som inte hittas i andra delar av staden. Dessa utgör ett intressant komplement till Triangelns köpcentrum, som har en av sina stora entréer ut mot Friisgatan. Såväl restauranger, butiker som köpcentrum är alla del i att attrahera besökare och skapa folkliv och rörelse längs gatan.

Inom kvarteret är fasaderna variationsrika, med en hög detaljrikedom och många entréer som vetter ut mot gatan. Längs gatans norra sida finns ett obrutet stråk av publika verksamheter i bottenplan, medan det längs den södra sidan till största del är bostäder på alla våningsplan.



Figur 3 Friisgatan som sommargata sett från Norra Skolgatan

Den permanenta grönska som i dagsläget finns längs gatan utgörs av enstaka träd vid korsningen med Södra Förstadsgatan. Körbanan längs hela Friisgatan är asfalterad och trottoarerna är belagda med betongplattor samt med smågatsten vid infarter. Beläggningen på sträckan mellan Södra Förstadsgatan och Bergsgatan är i särskilt dåligt skick, och behovet av ny beläggning här är stort.

Föreslagna åtgärder

Detta projekt föreslås omfatta en ombyggnation av Friisgatan (sträckan Södra Förstadsgatan till Norra Skolgatan) till en gågata. Sträckan föreslås gestaltas om i sin helhet, från fasad till fasad, för att spegla en ny funktion som permanent gågata. Syftet med en sådan ombyggnation är att skapa förutsättningar för ett ännu rikare stadsliv, genom att ge fotgängare högsta prioritet och tillskapa nya vistelsekvaliteter. På gatan tillförs nya sittplatser av olika slag, ny belysning samt grönska i form av både träd, buskar och perennplanteringar. Att tillföra grönska stärker inte bara gatans attraktivitet, utan bidrar också till att skapa ett mer behagligt mikroklimat i den i övrigt hårdgjorda innerstaden.

Gatan föreslås få ett nytt golv i en och samma nivå, med en markbeläggning som signalerar att fotgängare har ett friare rörelseutrymme i gaturummet än vad de har idag. Såväl markbeläggningen som möbleringen av gatan, i form av till exempel grönska, sittplatser och cykelparkeringar, blir också en del i att skapa ett informellt stråk för de många cyklister som passerar gatan dagligen. Eftersom gatan regleras som gågata är det alltid fotgängarna som har företräde och högsta prioritet, och övriga trafikslag ska därmed röra sig igenom gatan på fotgängarnas villkor. Möbleringen placeras på ett sådant sätt att det signalerar att cyklister och andra fordon ska röra sig i en lägre hastighet än längs exempelvis en cykelbana.

På gatan skapas plats för såväl uteserveringar, allmänna samlings- och mötesplatser och även utrymme för en viss flexibilitet; det ska finnas möjlighet för allmänheten, föreningar och andra intressenter att tillfälligt ta gatan i anspråk.

Mindre åtgärder planeras även i korsningen med Norra Skolgatan, för att skapa en tydlig och lättillgänglig passage till Friisgatans resterande sträckning. Utformningen av korsningen med Södra Förstadsgatan kommer i sin tur att samordnas med det projekt som pågår där.



Figur 4 Illustration av Friisgatan, sträckan Södra Förstadsgatan till Norra Skolgatan, som gågata.

3.6 Tidplan

Tidplanen omfattar projektering och entreprenad för Friisgatan på sträckan Södra Förstadsgatan till Norra Skolgatan.

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Februari 2022
Projektering	April - December 2022
Upphandling entreprenad	Våren 2023
Entreprenad	Hösten 2023-Våren 2024
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Sommar 2024
Garantifas	2024-2027

3.7 Potentiella föroreningar

Inom projektområdet bedöms föreligga normalhög risk för förhöjda masshanteringskostnader. Eftersom planerade arbeten innebär en höjning av marken och inte omfattar några större grävarbeten så bedöms höga deponiavgifter inte utgöra en betydande risk. Eftersom marken ska höjas fasad till fasad är det inte befogat att genomföra en markprovtagning över hela området, detsamma gäller provtagning av grundvattnet. Där det ska tillkomma träd och större fundament kommer däremot markprover att tas i syfte att få en korrekt masshantering.

3.8 Osäkerhet och risker

Det finns en risk att entreprenadkostnaden överskrider projektets budget. Bland annat kan okända föroreningar och PAH-asfalt ge ökade kostnader och prisutvecklingen på byggmaterial kan påverka prisbildningen.

Projektet behöver samordnas med ombyggnationen av Södra Förstadsgatan (sträckan Föreningsgatan till Bergsgatan), avseende både utformning, tidplan och entreprenader. Eventuella ändringar i tidplanen för Södra Förstadsgatan riskerar att även påverka tidplanen för det här projektet.

Früsgatan är en central gata som rymmer många olika funktioner. I ombyggnationen ska en komplex trafiksituation kombineras med utrymme för gatuliv, upplåtelser och grönska. Det finns mycket ledningar i gatan vilket styr var och i hur stor utsträckning det är möjligt att plantera träd. Komplexiteten riskerar att påverka såväl kvaliteten som tidplan och ekonomi.

Det centrala läget med mycket verksamheter och boende nära inpå gör att projektet är extra känsligt för störningar och buller under genomförandetiden.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

Projektets totala budget är 16 500 tkr för investeringsmedel, som ryms inom kategori offentlig miljö. Driftskonsekvenserna är beräknade till -1 136 tkr.

Projektkalkyl Investering	Tkr
Investeringsbidrag	
Summa inkomster	0
Entreprenad	-11 000
Projektering	-1 600
Förprojektering	
Byggprojektledning	-700
Byggnadsarbeten	
Markarbeten	
Utredningar	-200
Rivning av byggnad / konstruktion	
Sanering under MKM	-100
Sanering över MKM	-500
Kreditivränta	
Intern tid	
Oförutsett	-2 400
Summa utgifter	-16 500
Projektnetto	-16 500

4.1.1 Utgifter

Den totala utgiften för detta objektsgodkännande beräknas till 16 500 tkr. Den främsta posten avser kostnader för entreprenad på 11 000 tkr.

Kostnaden för hantering av förorenade massor bedöms uppgå till totalt -600 tkr, varav -500 tkr avser massor över MKM (Mindre känslig Markanvändning). Avsättning för denna kostnad kommer att göras i samband med att beslut om detta objektsgodkännande är taget, avsättningen innebär en negativ resultatpåverkan.

Utgifterna är bedömda i prisläge januari 2022.

4.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt.

4.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utgifter	Inkomster	Summa
2022	-1 800		-1 800
2023	-6 600		-6 600
2024	-7 900		-7 900
2025	-100		-100
2026	-100		-100
			0
Summa	-16 500	0	-16 500

4.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

Allmän platsmark

Kvartersmark

År	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	Netto
2025		-1 136			-1 136
					0
					0
					0
					0
Summa	0	-1 136	0	0	-1 136

Totala driftskostnader (drift, underhåll, kapital) beräknas uppgå till -1 136 tkr brutto för fastighets- och gatukontoret. Vid beräkning av kapitalkostnad har internräntesatsen 1,25 % använts, avskrivningstiden är beräknad på 25 år och drift och underhållskostnaderna är beräknade till 270 tkr per år (1,6%).

4.4 Budgetavstämning

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

Avsättning och resultatföring av bedömda kostnader för hantering av förorenade massor över MKM sker när beslut om objektsgodkännande är taget i kommunstyrelsen.