

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag utökat objektsgodkännande



*Friisgatan. Foto: Julia Lindeman*

Projektnamn: Friisgatan - delsträcka Södra Förstadsgatan – Norra Skolgatan

Projektnummer: 8957

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-11-21

Kategori: Offentlig miljö

Projektledare: Ina Kastenbom



Projektnamn: Friisgatan - delsträcka Södra Förstadsgatan – Norra Skolgatan

Projektnummer: 8957

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-11-21

Kategori: Offentlig miljö

Projektledare: Ina Kastenbom



## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	4
2. Bakgrund och syfte.....	4
2.1 Geografisk avgränsning.....	5
3. Nuläge.....	6
4. Ekonomi.....	8
4.1 Projektkalkyl.....	8
4.2 Driftkonsekvenser.....	9
4.3 Budgetavstämning.....	9

## 1. Sammanfattning

Sedan 2017 har den västra delen av Friisgatan, mellan Södra Förstadsgatan och Norra Skolgatan, varit en av Malmös sommargator. Syftet med det här projektet är att utreda, projektera och bygga om sträckan till en permanent gågata. Projektet innebär att gatan byggs om från fasad till fasad.

Ansökan om objektsgodkännande för projektet godkändes i tekniska nämnden 2022-03-29 och därefter i kommunstyrelsen 2022-06-07. Investeringsbeslutet omfattade utgifter om 16,5 mnkr och driftskonsekvenser om 1,1 mnkr.

Sedan objektsgodkännandet godkändes har sträckan projekterats och ett förfrågningsunderlag har färdigställts. Under projekteringen har en uppdaterad kalkyl för ombyggnationen tagits fram, vilken visar på en högre entreprenadkostnad för projektet än vad som ryms inom beslutat objektsgodkännande. Den överlägset största kostnaden i projektet är att den befintliga beläggningen av asfalt och betongplattor rivs och det läggs en ny markbeläggning av marktegel. Oavsett val av nytt markmaterial kommer detta vara den största kostnaden i projektet, eftersom det är en stor yta som ska läggas om. Marktegel har valts som nytt markmaterial eftersom det hjälper till att signalera att gatan är en gågata och inte en bilväg, är estetiskt tilltalande och passar in i stadsbilden kring Friisgatan. Marktegel är också ett slätt och jämnt markmaterial som är tillgängligt för alla, samtidigt som det håller för tung trafik såsom varuleveranser och sophämtning. Materialkostnaden för marktegel har ökat markant under det senaste året, och eftersom det är en stor yta som ska läggas har det en betydande påverkan på projektets totala budget.

En annan stor kostnad är trädplanteringar längs gatan; under projekteringen har man lyckats hitta plats för fler träd än väntat. Detta är positivt för gatans mikroklimat, den biologiska mångfalden, dagvattenhantering, krontäckningen i området samt för att skapa en trivsamt gata och stadsmiljö. Det medför dock en större kostnad för trädplantering än vad som ursprungligen kalkylerats för.

Om projektet ska hålla sig inom den beslutade budgetramen behöver flera större förändringar göras; det nya markmaterialet ändras från marktegel till betongmarksten, antalet träd halveras och en del av utrustningen behöver plockas bort.

Den uppdaterade kalkylen beräknas till totala utgifter om 24 mnkr, 4,9 mnkr över beslutad ram i dagens penningvärde, och driftskonsekvenser på 1,6 mnkr. Kalkylen inkluderar hantering av massor över MKM om 1,6 mnkr vilket belastar resultaträkningen. Upparbetat tom 31 september 2023 är 377 tkr.

## 2. Bakgrund och syfte

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.

Syftet med detta projekt är att utreda, projektera och bygga om Friisgatan, delsträckan mellan Södra Förstadsgatan och Norra Skolgatan, till en permanent gågata. Projektet innebär att gatan byggs om från fasad till fasad. Allt markmaterial byts ut så att gatan ligger i en och samma nivå för att återspegla funktionen som gågata. Det tillförs träd, planteringar med buskar och perenner,



sittplatser, cykelparkering och ny belysning. Uteserveringar samt tillfälliga arrangemang och aktiviteter ges också utrymme.



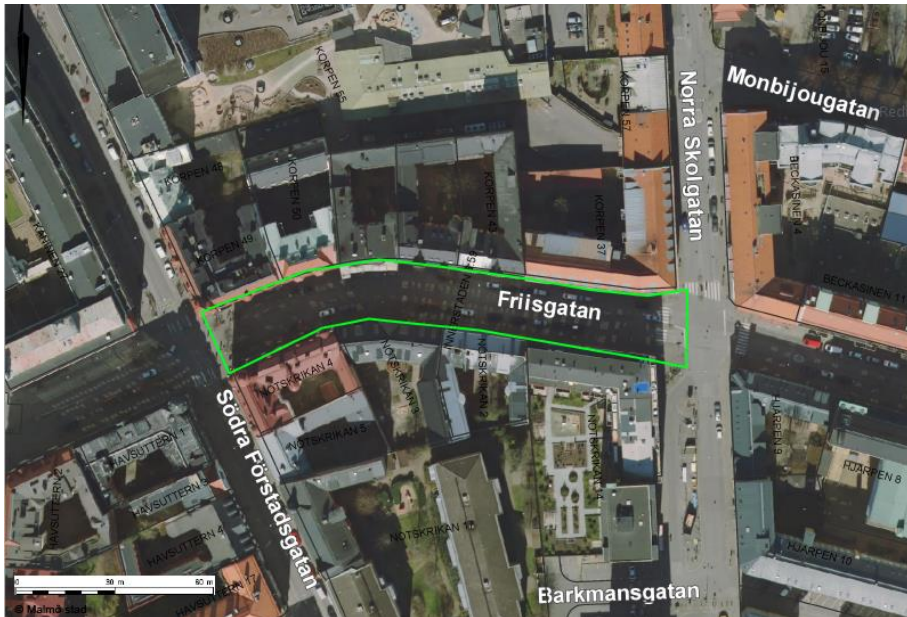
Flygfoto Friisgatan. Foto: Julia Lindeman.

I april 2023 beslutades att den aktuella sträckan regleras om till permanent gågata redan i år (TN-2023-843). Ombyggnationen av gatan förväntas medföra att dess utformning bättre återspeglar regleringen gågata.

Ansökan om objektsgodkännande för projektet godkändes i tekniska nämnden 2022-03-29 och därefter i kommunstyrelsen 2022-06-07. Investeringsbeslutet omfattade utgifter om 16,5 mnkr och driftskonsekvenser om 1,1 mnkr.

## 2.1 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.



Projektets geografiska avgränsning. Projektet omfattar åtgärder på Friisgatan på sträckan Södra Förstadsgratan till Norra Skolgatan.

### 3. Nuläge

Sedan objektsgodkännandet godkändes har ett förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenad färdigställts. I samband med framtagandet av förfrågningsunderlaget har även en uppdaterad kalkyl för ombyggnationen sammanställts. Denna visar på en högre kostnad för projektet än vad som ryms inom beslutat objektsgodkännande.

Budgetramen för ett objektsgodkännande tas fram i ett tidigt skede, innan projektering påbörjats och detaljer i utformningen har kunnat studeras. Detta ger ett begränsat underlag att ta fram kalkyler utifrån. Det innebär att många antaganden behöver göras och att kalkylerna har stora osäkerheter.

Den överlägset största kostnaden i projektet är att den befintliga beläggningen av asfalt och betongplattor rivs och det läggs en ny markbeläggning av marktegel. Oavsett val av nytt markmaterial kommer detta vara den största kostnaden i projektet eftersom det är en stor yta som ska läggas om. På en gågata ställs flera olika krav på markmaterialet. Förutom att det ska signalera att det är just en gågata och inte en vanlig bilväg, är det även viktigt att det är slätt och jämnt och därmed tillgängligt för alla. Av den anledningen är t.ex. inte smågatsten ett lämpligt alternativ. Markmaterialet behöver också vara tillräckligt robust för att hålla för de tunga varuleveranser och sopbilar som kommer att köra på gatan. Därutöver ska det vara estetiskt tilltalande och kännas förankrat i stadsmiljön. I omgivningarna runt Rådmanstvången är tegel och den snarlika, rödbruna klinkerplattan ett vanligt inslag i stadsbilden. Utmed Friisgatan finns också flertalet tegelhus i en rödbrun ton.

Utifrån de krav som ställs på markmaterialet och de platsspecifika förutsättningar som finns på Friisgatan har ett rödbrunt marktegel valts som ny markbeläggning. Materialkostnaden för marktegel har ökat markant det senaste året, och eftersom det är en stor yta som ska läggas har det en betydande påverkan på projektets totala budget.

En annan stor kostnad är trädplanteringar längs gatan. I förstudien gjordes bedömningen att det med hänsyn till kablar och ledningar under mark samt framkomlighet för räddningstjänst, cyklister och leveranser skulle gå att plantera 10 träd på sträckan. Under projekteringen, då gatans



förutsättningar har detaljstuderats, har man kunnat skapat utrymme för mer än dubbelt så många träd. Totalt har 21 träd i varierande storlekar ritats in längs gatan, som även inkluderar hantering av dagvatten i växtbäddarna. Detta är positivt för gatans mikroklimat, den biologiska mångfalden, dagvattenhantering, krontäckningen i området samt för att skapa en trivsamt gata och stadsmiljö. Det medför dock en större kostnad för trädplantering än vad som ursprungligen kalkylerats för.

Den projekterade lösningen för avvattning och höjdsättning av gatan ger även större schaktmängder än vad som ursprungligen uppskattades vilket innebär en risk för högre masshanteringskostnader.



*Visualisering av Friisgatan utifrån projekterat förslag med marktegel, träd, planteringar, sittplatser, uteserveringar samt en öppen, flexibel yta mitt på gatan.*

### *Tidplan*

Enligt den ursprungliga tidplanen skulle byggstart ha skett under hösten 2023. På grund av förseningar i projekteringen har byggstarten flyttats fram till hösten 2024, för att undvika ombyggnation under sommaren när det är som mest folkliv och aktivitet på gatan.

### *Alternativ utformning*

Om projektet ska hålla sig inom den redan beslutade budgetramen på 19,1 mnkr i dagens penningvärde, behöver flera större förändringar göras; det nya markmaterialet ändras från marktegel till betongmarksten, antalet träd halveras och en del av utrustningen behöver plockas bort.

I en alternativ utformning av gågatan kan betongmarksten läggas som markmaterial. Det är ett billigare alternativ än marktegel, som också uppfyller kraven på körbarhet och tillgänglighet. Jämfört med marktegel har dock betongmarksten en betydligt kortare livslängd; den tekniska livslängden för betongmarksten är 30–40 år medan marktegel har en livslängd på upp emot 150

år. Den kortare livslängden gör att betongmarksten totalt sett har en högre klimatpåverkan. Ur ett stadsmiljömässigt och estetiskt perspektiv får betongmarksten efter en relativt kort tid ett smutsigt och slitet utseende, till skillnad från marktegel som åldras väl och behåller samma utseende under lång tid.

För att hålla sig inom den beslutade budgetramen krävs också, utöver ändringen av markmaterial, att omkring hälften av träden och en del av utrustningen tas bort. Detta skulle resultera i en lägre krontäckningsgrad än i det projekterade förslaget, och skulle även påverka gågatans tänkta funktion; placering av träd, planteringar och utrustning har gjorts utifrån en helhetssyn på hur gågatans flöden av fotgängare, cyklister och bil- och lastbilstrafik ska kunna fungera.

En alternativ utformning av gågatan på Friisgatan skulle behöva studeras närmare, och en ny gestaltning och projektering skulle behöva tas fram. Detta beräknas innebära en förskjutning av tidplanen med ungefär ett år.

Sammanfattningsvis innehåller det redan projekterade förslaget ett större antal träd, och ett markmaterial som bättre motsvarar de tekniska och estetiska krav som ställs på den här typen av gågata.

## **4. Ekonomi**

### **4.1 Projektkalkyl**

Ansökan om objektsgodkännande för projektet godkändes i tekniska nämnden 2022-03-29 och därefter i kommunstyrelsen 2022-06-07. Investeringsbeslutet omfattade utgifter om 16,5 mnkr och driftskonsekvenser om 1,1 mnkr i prisläge januari 2022. Uppräknat med KPI ger det en ram på 19,1 mnkr i dagens penningvärde.

Den uppdaterade kalkylen beräknas till totala utgifter om 24 mnkr, vilket är 7,5 mnkr över objektsgodkännandet i 2022 års penningvärde och 4,9 mnkr över beslutad ram i dagens penningvärde. Den främsta orsaken till ökningen ligger i högre kvadratmeterpris än beräknat då kostnaden för marktegel ökat markant de senaste åren. I projekteringen har man också lyckats hitta plats för fler träd än väntat vilket är positivt för krontäckningsgraden, men påverkar kostnadsbilden negativt.

Kostnaden för hantering av förorenade massor bedöms uppgå till totalt 1,8 mnkr, varav 1,6 mnkr avser massor över MKM (Mindre känslig Markanvändning). Detta är 1,2 mnkr över beslutad ram och avsättning för denna ökade kostnad kommer att göras i samband med att beslut om detta utökade objektsgodkännande är taget. Avsättningen innebär en negativ resultatpåverkan.

Utgifterna är bedömda i prisläge augusti 2023.



Projektkalkyl Investering, Tkr	Kalkyl objekts- godkännande	Utfall tom 2023-09-31	Ny prognos
Entreprenad	-11 000		-19 000
Projektering	-1 600	-346	-400
Byggprojektledning	-700		-700
Utredningar	-200	-31	-50
Hantering av massor under MKM	-100		-150
Hantering av massor över MKM	-500		-1 600
Oförutsett	-2 400		-2 100
<b>Summa utgifter</b>	<b>-16 500</b>	<b>-377</b>	<b>-24 000</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-16 500</b>	<b>-377</b>	<b>-24 000</b>

#### 4.2 Driftkonsekvenser

Totala driftskostnader (drift, underhåll, kapital) beräknades uppgå till 1,1 mnkr i objektsgodkännandet. Internräntesatsen 1,25 % användes och avskrivningstiden beräknades på 25 år. Drift och underhållskostnaderna beräknades till 270 tnkr per år.

På grund av en högre kostnad för entreprenaden samt en höjd internränta från 1,25% till 2,5% sedan objektsgodkännandet ökar driftkonsekvenserna till 1,6 mnkr. Avskrivningstiden har höjts till 30 år baserat på de markarbeten och trädplanteringar som planeras. Drift och underhållskostnaderna på 270 tkr har räknats upp med KPI.

#### 4.3 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.