

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Komponentinvesteringar fastighet 2024

Projektnummer: 0134

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-12-14

Kategori: Fastigheter / byggnader

Projektledare: Jan Dahlstedt

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.....	4
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	4
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	4
3.5 Genomförande.....	5
Energibesparande åtgärder.....	5
3.6 Potentiella föroreningar.....	5
3.7 Osäkerhet och risker.....	5
4. Tidplan.....	6
5. Ekonomi.....	6
5.1 Projektkalkyl.....	6
5.1.1 Utgifter.....	6
5.1.2 Inkomster.....	6
5.2 Likviditet.....	7
5.3 Driftkonsekvenser.....	7
5.4 Budgetavstämning.....	7

1. Sammanfattning

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag för komponentinvesteringar inom fastighetsbeståndet. Anslaget ger fastighets- och gatukontoret möjligheten att snabbt och effektivt agera som fastighetsägare och förvaltare av markreserven när det uppstår behov av komponentinvesteringar inom befintliga fastigheter.

Syftet med projektet och förväntad effekt är att upprätthålla värdet av Malmös fastigheter och att bibehålla dess funktion. Genom att tillgodose det behov av investeringar som finns säkerställs att fastighetsbeståndet håller god standard och investerat kapital vidmakthålls.

En komponentinvestering är en investering som syftar till att bibehålla eller återställa värdet i en fastighet genom att en redan befintlig byggnadsdel eller funktion i fastigheten byts ut eller uppdateras. Dessa åtgärder utgår oftast från förvaltningens planerade underhåll.

Projektet omfattar komponentinvestering i byggnader, installationer, mark och VA. Fastighetsbeståndet som omfattas av objektsgodkännandet är i Malmö stads ägo och ligger i huvudsak inom Malmö stad men även i flera andra kommuner.

I dessa arbeten ingår energibesparande åtgärder såsom komponentinvesteringar i byggnadens skalskydd och installationer.

Projektets bruttoutgifter och projektnetto uppgår till 19 mnkr och är upptagna i oktober månads prisläge. Totalt uppgår de beräknade driftskonsekvenserna till 1,4 mnkr brutto som netto. Projektet ryms inom den beslutade årsramen för kategorin.

Projektets bedömda utgifter finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.

Åtgärderna genomförs i huvudsak under 2024 och projektet avslutas under första kvartalet 2025.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag för komponentinvesteringar inom fastighetsbeståndet. Anslaget ger fastighets- och gatukontoret möjligheten att snabbt och effektivt agera som fastighetsägare och förvaltare av markreserven i den planerade driften och när det uppstår behov av komponentinvesteringar inom befintliga fastigheter.

För 2024 äskas ett ramanslag på 19 mnkr för komponentinvesteringar.

Komponentinvesteringar i fastighetsbeståndet är planerade större åtgärder enligt underhållsplan eller akut uppkomna behov av åtgärder i byggnader, installationer, mark och VA.

Fastighetsbeståndet som omfattas av objektsgodkännandet består av både byggnader, kvartersmark och övrig mark som är i Malmö stads ägo. Byggnadsbeståndets karaktär är väldigt varierande. Förvaltningen ansvarar för kulturbyggnader som slott och äldre vattentorn, arrendegårdar med tillhörande ekonomibygnader, verksamhetsbyggnader som kiosker och caféer, bostadshus och förråd, stationer, terminaler, offentliga toaletter samt byggnader på exploateringsfastigheter. Totalt förvaltar fastighets- och gatukontoret ca 400 byggnader med en total bruttoarea på ca 200 000 kvm.

Syftet med projektet och förväntad effekt är att upprätthålla eller öka värdet av Malmös fastigheter för att bibehålla och utveckla dess funktion. Genom att tillgodose det behov av investeringar som finns säkerställs att fastighetsbeståndet håller god standard och vidmakthåller investerat kapital.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag enligt reglementet § 6 för ”förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens allmänna platsmark och kvartersmark, men också av övrig mark i kommunens ägo, såsom jordbruksmark, skogsmark, exploateringsmark, koloniområden etc. Förvaltningsansvaret omfattar även kommunens byggnader, anläggningar och vattenområden i den mån det inte ankommer på annan nämnd”.

2.3 Leveransmål

Under 2024 genomföra åtgärderna enligt plan och efter fastlagd budget med upphandlade entreprenörer.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

De planerade åtgärderna i objektgodkännandet omfattar åtgärder på ett 40-tal av de fastigheter som Fastighets- och gatukontoret förvaltar.

Fastigheterna ligger inom Malmö stad, Svedala kommun och Lunds kommun. Samtliga berörda fastigheter ägs och förvaltas av Malmö stad.

3.2 Detaljplan

Projektet kan genomföras inom gällande detaljplaner.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Dessa projekt har direkt koppling till och är en förutsättning för utveckling och förvaltning av fastigheterna och även en förutsättning för att kunna fortsätta med de verksamheter som bedrivs på fastigheterna.

Vid eventuellt samband med andra projekt i anslutning till berörda fastigheter samordnas åtgärder där det är möjligt. Sådana kopplingar till intilliggande verksamheter eller projekt hanteras i respektive delprojekt och bedöms inte påverka investeringsplanen i stort.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Beslut om projektdirektiv fattades i förvaltningsledningen den 2023-11-28.

3.5 Genomförande

Nedan beskrivs huvuddelen av de arbeten som ingår i objektsgodkännandet. I denna sammanställning har byggnadsarbete delats upp i rubrikerna byggåtgärder och installationsarbeten. Dessa utgör tillsammans posten byggnadsarbete under rubriken kalkyl. Posten markarbeten under kalkyl har här benämnts mark och VA.

Byggåtgärder

- Renovering och byte av tak på ett flertal gårdar
- Fönsterrenoveringar och -byten
- Renovering fuktskadade byggnader
- Invändiga renoveringar i lokaler och ridskolor
- Renovering av toaletter i Folkets park, del av investeringen
- Renovering storkök på Luftkastellet
- Renovering av växthuset i Torups slottsträdgård

Installationsarbeten

- Hiss på Luftkastellet
- Komplettering och reinvestering av värmeanläggning
- Byte av larmsändare på ett 40-tal byggnader

Mark och VA

- Ersättning staket, grindar och gödselramp på koloni och ridskolor
- Renovering avloppsstammar på Torups slott för att kunna utnyttja befintliga toaletter.

Energibesparande åtgärder

Komponentinvesteringar på uppvärmda byggnader som renovering och byte av tak, fasad, fönster och dörrar bidrar till att bibehålla och förbättra byggnadernas isolerande egenskaper i skalskyddet för byggnaden. Dessa åtgärder bidrar också till byggnadernas täthet vilket är en förutsättning för en energieffektiv konstruktion. Denna åtgärd minskar kostnaderna för uppvärmning men gynnar framför allt de boende då vi tillämpar kallhyra.

Komponentbyte i värmeanläggningar i beståndet bidrar också till en mer hållbar och energieffektiv drift av byggnaderna.

3.6 Potentiella föroreningar

Inga misstänkta förorenade massor har identifierats. Vid misstanke om förorening under projektets genomförande lyfts tas hjälp av markmiljöspecialist för bedömning och upprättande av handlingsplan.

3.7 Osäkerhet och risker

Då det finns möjlighet att prioritera mellan de delprojekt som omfattas av objektsgodkännandet så bedöms osäkerhet och risker som ringa.

Erfarenhetsåterföring från föregående år inarbetas i projektets arbetsätt.

4. Tidplan

Åtgärder knutna till projektet pågår under hela 2024 och drivs per objekt av delprojektledare som för varje åtgärd upprättar en tidplan.

Händelse	Tidpunkt
BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)	November 2023
Förprojektering	Löpande
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	November 2023
Projektering startar löpande under året beroende på delprojekt	Löpande
Entreprenad färdigställande	Januari 2025
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Maj 2025
Garantifas	2025-2028

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

Totala utgifter uppgår till 19 mnkr. Inga inkomster är aktuella i projektet. Driftkonsekvensen uppgår totalt till 1,4 mnkr.

Projektkalkyl	Tkr
Byggnadsarbeten	-16 010
Markarbeten	-1 090
Oförutsett	-1 900
Summa utgifter	-19 000
Projektnetto	-19 000

5.1.1 Utgifter

Totala utgifter uppgår till 19 mnkr och är upptagna i 2023 års och oktobermånads prisläge. I dessa inkluderas 16 mnkr för byggnadsarbeten 1,1 mnkr för markarbeten och 1,9 mnkr för oförutsedda utgifter. Samtliga utgifter förväntas att belasta investeringen.

I dagsläget finns det inga inkomster inkluderad i projektet. Det kan dock finnas delprojekt som under året blir berättigade externa bidrag som helt eller delvis finansierar åtgärden.

5.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt.

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
2024		-19 000	-19 000
			0
Summa	0	-19 000	-19 000

5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	<i>Allmän platsmark</i>		<i>Kvartersmark</i>		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2024				-1 400	-1 400
					0
Summa	0	0	0	-1 400	-1 400

Kapitalkostnaderna beräknas utifrån en schablonmässig avskrivningstid på 20 år och en internränta på 2,50 procent. Eftersom dessa investeringar avser befintliga komponenter väntas drift- och underhållskostnaden minska som en konsekvens av färre reparationer.

Totalt uppgår de beräknade driftkonsekvenserna till 1,4 mnkr.

5.4 Budgetavstämning

Projektets bedömda utgifter finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.