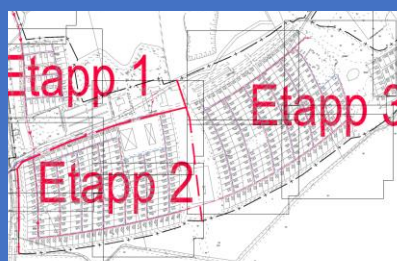


FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Mindre inv fastigheter 2021
Projektnummer: 6020
Datum för upprättande: 2022-11-09
Kategori: Fastigheter/byggnader
Projektledare: Anna-Lena Pecker

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Bakgrund, syfte och stadens mål.....	3
3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar.....	3
3.1 Utfall i förhållande till leveransmål	3
3.2 Genomförande och tidplan.....	4
3.3 Avsteg från Teknisk handbok.....	5
3.4 Ekonomisk uppföljning.....	5
3.4.1 Projektkalkyl.....	5
4. Återstår	5
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter	5
Bilaga 1	6
Sammanställning delprojekt	6

1. Sammanfattning

Projektet är ett samlingsprojekt som omfattar bygg, mark, installationer, va-arbeten. Objektsgodkännandets budget ligger på 15 000 tkr. Utfallet för åtgärder inom objektsgodkännandets ram är 14 925 tkr.

Större delprojekt/investeringarna som genomförts under 2021 är nya bevattnings- och dagvattenledningar till Almåsa, övriga mark och VA-arbeten, värme- och sanitetsåtgärder, tillgänglighetsåtgärder samt byggnadsarbeten på förvaltade byggnader.

Projektet uppfyller förväntat resultat som är att tillgodose det behov av investeringar som finns säkerställs att fastighetsbeståndet håller god standard och vidmakthåller investerat kapital.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag på sammanlagt 15 000 tkr för mindre ombyggnationer/anläggning inom fastighetsbeståndet. Dessa anslag behövs främst för att fastighets- och gatukontoret så snabbt och effektivt som möjligt ska kunna agera som fastighetsägare och förvaltare av markreserven när det uppstår behov av mindre investeringar inom befintliga fastigheter. Det aktuella investeringsbeloppet bedöms som lågt i förhållande till storleken på fastighetsbeståndet.

Exempel på mindre investeringar i fastighetsbeståndet är anslutning av kommunalt VA, dräneringar, energieffektiviseringsåtgärder och andra nya investeringar.

Fastighetsbeståndet som omfattas av objektsgodkännandet består av både byggnader, kvartersmark och övrig mark som är i Malmö kommuns ägo. Åtgärderna kan föranledas av såväl akut uppkomna investeringsbehov som planerade mindre investeringar. Byggnadsbeståndets karaktär är väldigt varierande. Förvaltningen ansvarar för kulturbyggnader som slott och äldre vattentorn, arrendegårdar med tillhörande ekonomibygnader, verksamhetsbyggnader som kiosker och caféer, ridanläggningar, bostadshus och förråd med flera byggnader. Totalt ca 400 byggnader med BTA på knappt 200 000 kvm.

Syftet är att upprätthålla eller öka värdet av Malmö stads fastigheter för att bibehålla dess funktion. Genom att tillgodose det behov av investeringar som finns säkerställs att fastighetsbeståndet håller god standard och vidmakthåller investerat kapital.

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”.

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Under 2021 har investeringsplan för delprojekt tagits fram med en fördelning av investeringsresurserna och en tidplan per delprojekt. Oförutsedda händelser har i vissa delprojekts fall inneburit omprioritering av planerade åtgärder. I projektet har även funnits

avsatta medel för oförutsett eller åtgärder som kan föräledas av akut uppkomna investeringsbehov.

Investeringsåtgärderna som är genomförda i projektet omfattar i huvudsak:

- VA-arbeten Almåsa (Fårabäck), nya bevattnings- och dagvattenledningar
- Mark- och VA-arbeten på jordbruksfastigheter i Bunkeflo, Glostrop, Husie, Hyllie, Lockarp, Oxie
- Värme- och sanitetsarbeten i Sallerup och Hyllie
- Tillgänglighetsåtgärder för Sallerups fiskedammar och Slottsträdgårdens cafe
- Byggnadsarbeten i Dunstorp, Torup, Fårabäck, Slottsträdgården, Klagshamn, Torup, Husie, Klagstorp

Utfall per objekt redovisas i Bilaga 1.

Det delprojekt som särskilt kan nämnas och som har varit i behov av utökad budget är VAarbeten i Almåsa (Fårabäck). För detta har avsatta medel för oförutsedda händelser/akut uppkomna investeringsbehov nyttjats.

Den samlade bedömningen är att dessa investeringar har bidragit till leveransmålet att säkerställa att fastighetsbeståndet ska hålla god standard och vidmakthålla investerat kapital.

3.2 Genomförande och tidplan

Åtgärder knutna till projektet pågår under hela året och drivs per delprojekt av delprojektledare som för varje åtgärd gör en tidplan. Delprojektledarna kan beroende på åtgärdens komplexitet och prioritet bli kallade till styrgruppen för avstämningar av olika slag. Projektet som helhet följer projektmodellens tre grindar (projektdirektiv och objektsgodkännande i början av budgetåret och slutrapport när projektets åtgärder är avslutade).

De genomförda investeringsåtgärderna omfattar i huvudsak:

- VA-arbeten såsom dränering och täckdikning, bevattningsledningar, avvattning och avloppsanslutningar till fastigheter inom såväl jordbruksmark som koloniområden. VA-åtgärder utförs även inom byggnader och inkluderar då exempelvis avloppskompletteringar och automatisk spolning på offentliga toaletter.
- Markåtgärder såsom hårdgöring av ytor, nya gångstråk och nyplantering av träd
- Installationer och energieffektiviseringar såsom komplettering och nyinvestering i värmeanläggningar, LED-belysning och installation av automatlås/taggsystem till byggnader.
- Mindre byggnationer i fastighetsbeståndet innebär främst anpassningar verksamhetslokaler.

Projektet har omfattat flera delprojekt med start och avslut vid olika tidpunkter under 2021. För varje delprojekt har en separat tidplan tagits fram av respektive delprojektledare.

Vissa delprojekt har förskjutits till nästkommande år medan andra investeringar av mer akut karaktär har prioriterats.

Totalt har den initiala tidplanen förlängts med en månad då pågående arbeten startade under de sista månaderna 2021 har avslutats först under januari 2022.

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Avsteg från teknisk handbok har inte gjorts.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Beslut om objektsgodkännande togs av tekniska nämnden den 2020-12-15. Utgifterna beräknades till totalt -15 000 tkr varav byggnadsarbeten utgjorde -13 000 tkr. Inom den beslutade ramen fanns det även en reservation för oförutsedda utgifter på -1 920 tkr samt -80 tkr för kreditivränta.

Totalt sett landade utfallet på -14 925 tkr vilket resulterade i att projektnetto blev 75 tkr billigare jämfört mot beslutad ram. Dock så blev andelen markarbeten mycket större på -10 074 tkr jämfört mot andelen byggnadsarbete på -4 851 tkr.

Driftskonsekvensen uppgår till totalt -1150 tkr varav kapitalkostnader utgör -750 tkr. Drift och underhåll beräknas uppgå till -400 tkr. Driftskonsekvensen förväntas minska mot den beslutade ramen med 350 tkr, vilket beror på en minskning i ränta. När objektsgodkännandet skrevs så beräknade vi med en räntesats på 3%, därefter har räntesatsen sänkts till 1,25%.

Projektkalkyl Investering, Tkr kvartersmark	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Investeringsbidrag		
Summa inkomster	0	0
Byggnadsarbeten	-13000	-4 851
Markarbeten		-10 074
Hantering av massor över MKM		
Utredningar		
Rivning av byggnad / konstruktion		
Kreditivränta	-80	
Intern tid		
Oförutsett	-1920	
Summa utgifter	-15 000	-14 925
Projektnetto	-15 000	-14 925

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Inga återstående aktiviteter.

Bilaga 1

Sammanställning delprojekt

6020 utfall per objekt	100 AP Projektering	105 AP Entreprenad	202 KM Projektering	210 GM Plankostnader	214 KM Byggnadsarbete	215 KM Markarbeten	250 Projektadm kvartersmark	Totalt utfall
0000 Flera objekt mark, koloni och odling	0	187	0	0	101	192	0	479
1570 KLAGSHAMNS BADSTRAND	0	0	0	0	237	0	0	237
3028 Dunstorp 2:2	0	0	0	0	0	391	0	391
3047 Husie 173:155 del	0	0	0	0	0	60	0	60
3050 Fårabäck180:52d, 59-63, 68-70	0	0	0	0	0	280	0	280
3053 Glostorp 8:17,9:12,10:4,7 mfl	0	0	0	0	118	0	0	118
3090 Hyllie 155:91 del	0	0	0	0	58	549	0	607
3154 Oxie 1:5 del, 18:3 del	0	210	0	0	86	58	0	354
3169 Pile 1:14, 2:4, 2:5	0	0	0	0	94	0	0	94
3228 Toarp 4:2 del, 5:2 del	0	0	0	5	0	0	0	5
3240 Torup 1:1 del	0	0	194	0	0	0	0	194
3241 Torup 1:1 d, Värby 61:1,3,6	0	0	48	0	332	0	28	408
3249 Torup 1:1 del	0	0	0	0	17	0	0	17
3262 Torup 1:1 del,1:14	0	0	0	0	250	251	0	501
3263 Torup 1:1d, Risemölla 1:1,Värb	0	539	0	0	0	0	0	539
3265 Tullstorp 180:25,180:47 del,48	0	0	0	0	149	0	0	149
3266 Tullstorp 180:41 del, 180:44 d	0	0	0	0	195	0	0	195
3268 Tullstorp 180:44d,46 d, 180:52	0	0	0	0	134	0	0	134
3323 Ö Kattarp 180:1,180:3	0	0	0	11	0	209	0	220
3326 Ö Kattarp 180:10	0	0	0	0	0	329	0	329
3329 Ö Kattarp 180:31	0	0	0	0	0	298	0	298
3368 Limhamn 155:355 del av	0	0	0	0	278	0	0	278
3803 Torups slott	0	0	8	0	0	0	0	8
3811 Ö:a längan,by D1-D3 Torup	0	0	134	0	57	0	0	192
3817 Rosengård 130:401	0	0	0	0	270	0	0	270
3820 Vellinge, Arrie 5:1	0	0	0	4	0	0	0	4
4077 Fårabäck 180:60,61,64,67	0	0	0	0	0	7 400	0	7 400
4078 Fårabäck 180:61 del	0	98	0	0	0	0	0	98
4161 Hyllie 165:44 del	0	120	0	0	0	0	0	120
4276 Limhamn 150:1 del	0	0	0	0	0	30	0	30
4289 Limhamn 154:325 del	0	0	0	0	591	0	0	591
4313 Lärkrädet 15 del	0	0	12	0	0	0	0	12
4675 Kirseberg 30:2 del	0	0	0	0	120	0	0	120
5312 Innerstaden 9:142 Pildamm vatt	0	0	11	0	168	0	0	179
9517 Möllevångstorget	17	0	0	0	0	0	0	17
Totalsumma	17	1 153	407	20	3 254	10 046	28	14 927