

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Kv. Lien  
Projektnummer: 1041  
Datum för upprättande: 2020-06-02  
Kategori: Exploatering  
Projektledare: Oskar Berglund

## 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.....	3
3.3 Avsteg från Teknisk handbok.....	5
3.4 Ekonomisk uppföljning.....	5
3.4.2 Nyckeltal .....	6
4. Återstår .....	6
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter .....	6
5. Erfarenheter.....	6
5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar.....	6
5.2 Överlämnande.....	7

## 1. Sammanfattning

Projektområdet Lien är beläget i kvarteret Solbacken i centrala/västra Malmö. 2004-10-06 beslutade tekniska nämnden att förvärva kvarteret Lien av Sydkraft Nät AB i syfte att utveckla fastigheten. Tidigare detaljplan angav användningen som ”kvartersområde för transformatorstation”. En ny detaljplan för bostadsbebyggelse vann laga kraft 2007-02-22.

Syftet med projektet var att iordningställa 40–50 bostäder fördelade på två punkthus med ca 30 hyreslägenheter samt 12–20 radhus vilket kan jämföras med utfallet på totalt 38 lägenheter i flerfamiljshus och 18 radhus.

Projektnettot uppgår till 26,3 mnkr jämfört med det beräknade projektnettot på 13,6 mnkr.

## 2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Projektområdet Lien är beläget i kvarteret Solbacken i centrala/västra Malmö. 2004-10-06 beslutade tekniska nämnden att förvärva kvarteret Lien av Sydkraft Nät AB i syfte att utveckla fastigheten. Tidigare detaljplan angav användningen som ”kvartersområde för transformatorstation”. En ny detaljplan för bostadsbebyggelse vann laga kraft 2007-02-22.

Syftet med projektet var att iordningställa 40–50 bostäder fördelade på två punkthus med ca 30 hyreslägenheter samt 12–20 radhus. I projektets projektbeskrivning har det inte redovisats vilka KF:s mål som projektet bidrar till. Projektet bidrar dock till KF:s mål 2004 om boende och stadsmiljö med målen:

- Inriktningsmål: Byggandet ska tillfredsställa ett ökat behov av bostäder
- Effektmål: Bostadsbyggandet ska öka med särskild inriktning på hyresrätter med rimlig hyra

Projektet är även i linje med tekniska nämndens nuvarande grunduppdrag:

- Exploatering av kommunal mark för bostäder, kommunal service, verksamheter mm med tillhörande allmän plats.

## 3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

### 3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Totalt har projektet möjliggjort 38 lägenheter i flerfamiljshus och 18 radhus vilket innebär att målsättningen uppnåddes.

### 3.2 Genomförande och tidplan

I den ursprungliga tidplanen, beskriven i projektbeskrivningen, var tidplanen i huvuddrag följande:

- Ny detaljplan laga kraft 2006
- Terrassering, byggator etcetera höst 2006
- Byggstart bostäder Q1 2007

### Verklig tidslinje i projektet:

- 2007 vann ny detaljplan laga kraft
- 2008 tecknades tomträttsavtal med Sundlien (MKB förvärvade sedan tomträtten) och byggnation av flerfamiljshus påbörjades strax därefter
- 2009 fick Haaks Stenhus en markanvisning på 15 radhus.
- 2015 förvärvade Haaks Stenhus Lien 6 i syfte att uppföra fem radhus, nuvarande Lien 6–10. Markanvisningen för återstående 10 radhus gick ut och förlängdes ej.
- 2017 förvärvade Hauschild + Siegel de återstående fastigheterna efter en markreservation. Projektets ritades om och istället för 10 radhus valde Hauschild + Siegel att bygga 13 radhus i bostadsrättsform med många gemensamma funktioner för de boende.
- 2019 färdigställde MKB kvartersgatan i kv. Lien, vilket var ett av de åtaganden som avtalades om i tomträttsavtalet för Lien 3
- 2019 genomförde FGK, inom projektets ram, vissa anpassningar av allmän plats kopplat till exploateringen

Projektets genomförande har varit längre än den ursprungliga tidplanen. En orsak till det skulle kunna vara finanskrisen 2008. En ytterligare bidragande orsak till det utdragna genomförandet är att den markanvisning som Haaks stenhus innehade på ytterligare 10 radhus ej fullföljdes utan istället kom en ny aktör in. Genom att Hauschild + Siegel valde att bygga 13 radhus istället för 10 ökade också kommunens intäkter vid försäljning.



Fig. 1: Karta som visar aktuell fastighetsindelning för kv. Lien

### 3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga kända avsteg från Teknisk handbok har gjorts.

### 3.4 Ekonomisk uppföljning

Den beslutade ramen för projektet godkändes av Håkan Thulin och Martin Nilsson 2005.

Det faktiska utfallet av projektets inkomster på 39,1 mnkr ska jämföras med den i projektbeskrivningen uppskattade inkomsten på 27,2 mnkr.

Projektets utgifter summeras till -12,8 mnkr vilket är i nivå med de i projektbeskrivningen angivna utgifterna om -13,6 mnkr.

Det faktiska projektnettot är således 26,3 mnkr vilket kan jämföras med det beräknade nettot om 13,6 mnkr.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Köpeskillning	22 500	31 666
Kapitaliserad avgäld	4 700	7 470
<b>Summa inkomster</b>	<b>27 200</b>	<b>39 136</b>
<i>Allmän plats</i>		
Entreprenad	-1 500	-217
Kreditivränta		-6
<i>Kvartersmark</i>		
Ingående markvärde	-8 831	-8 700
Gemensamhetsanläggning		-30
Markarbeten	-1 000	-1 907
Fastighetsbildning	-50	-28
Kreditivränta		-524
<i>Gemensamma utgifter</i>		
Plankostnader	-200	-2
Rivning investering	-1 500	-752
Sanering under MKM		-175
Utredningar	-200	-193
Intern tid		-2
Oförutsett	-300	-273
<b>Summa utgifter</b>	<b>-13 581</b>	<b>-12 809</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>13 619</b>	<b>26 327</b>

### 3.4.2 Nyckeltal

Projektet innehåller ytterst lite allmän plats. Kostnad för arkeologi och sanering har varit begränsade. Några relevanta nyckeltal finns ej att redovisa.

## 4. Återstår

### 4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Inga återstående aktiviteter kvarstår i projektet.

## 5. Erfarenheter

### 5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektet har pågått under lång tid och haft flera projektledare. Byggrätter för småhus var svaga efter finanskrisen 2008 vilket är en av orsakerna till att projektet dragit ut på tiden.

## 5.2 Överlämnande

Inom projektet har genomförts två åtgärder på allmän plats. En in- och utfart har flyttats på befintlig allmän plats. Vidare har en hörnavskärning av Lien 4 gjorts vilket inneburit att en yta om ca. 12 kvm har övergått till allmän plats. Ytan har såtts in med gräs och är satt i drift. Något överlämnademöte har inte hållits avseende den ytan.