

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Soltofta
Projektnummer: 5323
Datum för upprättande: 2020601
Kategori: Exploatering
Projektledare: Sven Gustafsson

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 Ekonomisk uppföljning.....	4
3.3.1 Projektkalkyl	4
4. Återstår	5
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter.....	5
5. Erfarenheter.....	5
5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar	5
5.2 Överlämnande.....	5

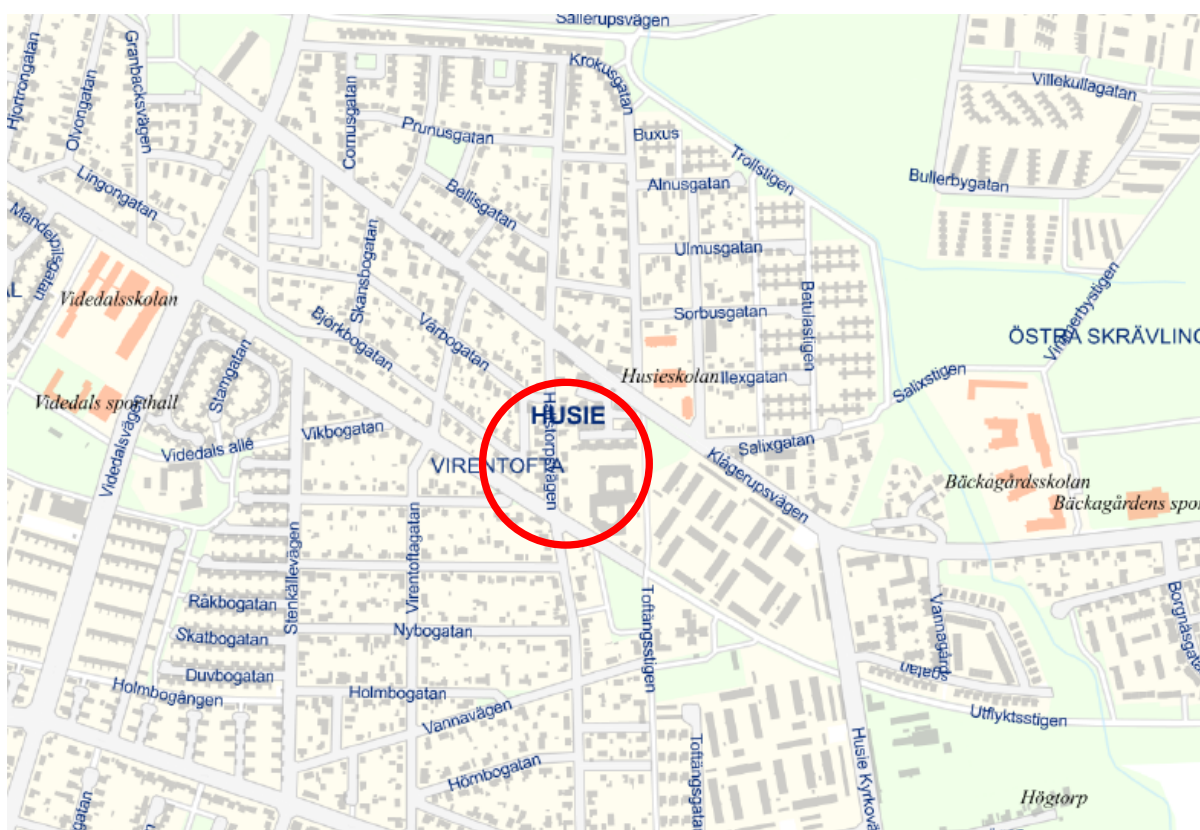
1. Sammanfattning

Projektet syftade till att omvandla den tidigare idrottsplatsen i Husie till ett område för LSS, förskola samt lokaler för hemtjänsten och hemsjukvård.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Syftet med projektet var att ta fram mark för att möjliggöra ett särskilt boende i enlighet med Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade - LSS, förskola samt lokaler för hemtjänsten och hemsjukvård på mark som tidigare används som idrottsplats. Dåvarande fastighetskontoret upprättade 2011-11-10 ett Start-PM för projektet.

Projektområdet ligger i Husie, norr om Hohögsgatan. I öster begränsas området av en cykelväg, Toftanässtigen och i väster av angränsande villatomter längs med Hallstorpsvägen. I norr begränsas området av angränsande bostadsområde med kedjehus. Området är ca 1,1 ha. För området gällde tidigare fastighetsbestämmelser. Nuvarande fastighetsbeteckning är Soltofta 8.



Orienteringsbild, Soltofta 8

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Stadsfastigheter lät under åren 2015 till 2017 uppföra ett nytt demensboende och lokaler för hemtjänst, hemsjukvård och rehab. Demensboendet invigdes sommaren 2017 och rymmer 72 lägenheter.

3.2 Genomförande och tidplan

Vid tidpunkten för påbörjandet av projektet användes området inte som den idrottsplats det en gång var. Den skolidrott som fanns på platsen hade dessutom flyttats till idrottsplatsen vid Bäckagårdsskolan och området var således övergivet. Gällande plan angav idrottsändamål.

Stadsfastigheter hade som input i förändringsarbetet tillsammans med representanter från Husie stadsdelsförvaltning tagit fram ett visionsprogram som grund till kommande detaljplanearbete. Visionsprogrammet angav boende för äldre, lokaler för hemtjänst/hemsjukvård samt förskola.

Dåvarande fastighetskontoret genomförde arkeologisk utredning liksom geoteknisk och markmiljöundersökning i två steg. Den arkeologiska utredningen konstaterade att det endast fanns några fåtal spår efter aktiviteter från förhistorisk tid och föreslog i enlighet med det inga vidare åtgärder. Markmiljöundersökningarna påvisade att det endast fanns ytliga fyllnadsmassor och att det endast i en punkt förekom värden som översteg föreslagna riktvärden. Föroreningen avhjälpes och saneringen godkändes av Miljöförvaltningen i beslut 2015-11-12.

2011 ansökte dåvarande fastighetskontoret om ny detaljplan med visionsprogrammet som grund. Ny detaljplan vann laga kraft 2014-07-10.

Under planarbetet så renodlades tankarna i visionsprogrammet mot att endast innehålla särskilt boende för äldre samt lokaler för hemtjänst/hemsjukvård. Tankarna för förskoleplatser fördes in i arbetet med skola/förskola inom projekt Gyllins trädgård. Den nya detaljplanen anger en relativt generell byggrätt för att möjliggöra ett flexibelt genomförande och tillåter byggnad i tre våningar. Detaljplanen fastslog även att tidigare fastighetsbestämmelser upphörde i samband med antagandet av detaljplanen.

3.3 Ekonomisk uppföljning

3.3.1 Projektkalkyl

De beslutade utgifterna för projektet beräknades till -2 900 tkr. Projektets totala utgifter uppgick till -2 284 tkr och bestod främst av ingående markvärde, plankostnader, utredningar och intern tid. Detta innebar att utgifterna blev 616 tkr lägre än det som var beräknat vid projektets start. Avvikelsen berodde främst på att entreprenadkostnaderna. Entreprenadkostnaderna beräknades ursprungligen till 1 000 tkr för att säkerställa iordningställande av allmän plats mark något som under hand inte visade sig vara nödvändigt. Inkomsterna om totalt 8 170 tkr bestod av kapitaliserad avgäld för intern markupplåtelse till Stadsfastigheter.

Projektnettot för detta projekt blev 5 886 tkr.

Projektkalkyl Exploatering	Beslutad kalkyl	Faktisk kalkyl
Kapitaliserad avgäld	8 170	8 170
Summa inkomster	8 170	8 170
Allmän platsmark		
Entreprenad	-1 000	-39
Intern tid		-4
Kvartersmark		
Ingående markvärde	-750	-750
Markarbeten	0	-101
Fastighetsbildning	-100	-26
Intern tid		-164
Kreditivränta		-50
Gemensamma utgifter		
Plankostnader	-700	-906
Arkeologi	-150	-50
Utredningar	-100	-180
Övriga utgifter	-100	-14
Summa utgifter	-2 900	-2 284
Projektnetto	5 270	5 886

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Inga kvarstående aktiviteter återstår.

5. Erfarenheter

5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar

Samarbetet med stadsfastigheter har fungerat bra. I övrigt har åtgärderna på allmän plats mark endast bestått av mindre justeringar varför några slutsatser är svåra att göra.

5.2 Överlämnande

Utöver mindre justeringar genomförs allmän plats inom projekt 5323 varför något överlämnande av allmän plats eller annat objekt inte varit aktuell inom projektet.