

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Gottorps allé, skola
Projektnummer: 5811
Datum för upprättande: 2020-09-01
Kategori: Exploatering
Projektledare: Oskar Berglund

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och stadens mål.....	3
3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar.....	5
3.1 Utfall i förhållande till leveransmål	5
3.2 Genomförande och tidplan.....	6
3.3 Avsteg från Teknisk handbok.....	6
3.4 Ekonomisk uppföljning.....	6
3.4.1 Projektkalkyl	7
3.4.2 Nyckeltal	7
4. Återstår	7
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter	7
5. Erfarenheter.....	7
5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar.....	7
5.2 Överlämnande.....	8

1. Sammanfattning

Projektområdet är beläget söder om Gottorps allé och öster om Per Josephssons väg i östra delen av Bunkeflostrand. Hösten 2013 förvärvade Malmö kommun ett område av Skanska i syfte att genomföra byggnation av skola och förskola.

Syftet med projektet var att möjliggöra byggnation av en skola och en förskola. Syftet var även att skapa en grannskapspark som ska fungera som attraktiv grön närmiljö för rekreation, naturupplevelser och möten.

Projektet levererade enligt uppsatta mål med undantag från vissa mindre avvikelser vilka beskrivs i avsnitt 3.

Byggnation av skola och förskola löpte på enligt tidplan och skolan kunde öppna till höstterminen 2017. Slutbesiktning av park hölls en månad senare än beräknat och garantibesiktning genomfördes enligt tidplan.

Projektnettot uppgår till 3,7 mnkr vilket ska jämföras med det kalkylerade beloppet om 2,8 mnkr.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Malmö kommun förvärvade hösten 2013 ett område för skola- och förskola samt park inom dp 5167 av Skanska för 4,5 mnkr i syfte att genomföra byggnation av skola och förskola samt anläggande av park.

Projektområdet är beläget söder om Gottorps allé och öster om Per Josephssons väg i östra delen av Bunkeflostrand. Projektområdet består av mark för skola och förskola samt park, dvs. hela området inom dp 5176, se fig. 1. Vissa delar av projektet ligger utanför området vilket framgår av fig. 2.



Fig. 1. Del av dp 5167.

Skanska ansökte om detaljplan, dp 5021, Gotorps allé, som angränsar till projektområdet. Dp 5021 syftade främst till att skapa möjlighet för bostadsbebyggelse samt genomföra allmän plats i anslutning till bebyggelse. Genomförandet av allmän plats för dp 5021 och dp 5167 kunde ske gemensamt vilket sannolikt ledde till en lägre total kostnad. En uppdelning av vilka delar av allmän plats som hör till respektive projekt framgår av fig. 2 nedan.



Fig. 2: Lila markeringar visar allmän plats som ingick i aktuellt projekt.

Syftet med projektet var att möjliggöra byggnation av en skola och en förskola. Syftet var även att skapa en grannskapspark som ska fungera som attraktiv grön närmiljö för rekreation, naturupplevelser och möten. Målet med områdeslekplatsen var att den skulle fylla behovet av lekmiljöer för barn mellan 1 och 9 år.

Projektet hade följande mål:

- Möjliggöra byggnation av en ny skola för 600 elever i åldrarna 12–15 år (högstadium, åk 6-åk 9), en ny förskola för 144 barn i åldrarna 1–5
- Fyra upphöjda överfarter med hög trafiksäkerhet för gående och cyklister
- En in/utfart för ny skola och förskola
- En plattlagd på- och avstigningsyta för skolbussar
- En attraktiv och välbesökt grannskapspark med höga gröna värden
- En tillgänglig och attraktiv områdeslekplats med lekvänliga miljöer och riklig vegetation
- Ett grönstråk för gående och cyklister med variationsrika vegetationsytor och öppna dagvattendiken

Projektets objektsgodkännande godkändes 2015 och ska därför följas upp mot de KF mål som gällde 2015. Projektet bidrog till följande mål:

En stad för barn och unga

Malmös barn och unga ska få det stöd och den utbildning de behöver för att växa upp under trygga och jämlika förhållanden och utveckla sin fulla potential.

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Vad gäller kvarteretsmark levererade projektet enligt uppsatta mål. Även anläggningar på allmän plats färdigställdes enligt uppsatta mål. Nedan några detaljer och avvikelser från målbeskrivningen:

- Upphöjda gång- och cykelöverfarter över Gottorpsvägen och Per Josefssons väg byggdes med prefabricerade element. Tack vare den prefabricerade lösningen halverades avstängningstiden för trafiken längs Gottorpsvägen och kostnaden för anläggningen sänktes avsevärt.
- Plattyta för av- och påstigning för skolbussar färdigställdes aldrig. Anledningen är oklar. Önskemålet för avstigningsplats vid Per Josefssons väg kom från Gottorpskolan.
- In- och utfarten till skola/förskola byggdes i ett senare skede inom ramen för mindre ombyggnader. Anläggningen anpassades till skolans tidplan och markarbeten.
- Grannskapsparken och områdeslekplatsen är välbesökta och verkar fungera som allmänna vistelse- och mötesplatser.
- Gång och cykelbanan längs grönstråket används flitigt av parkbesökare. Stråket är sammanlänkat med övriga stråk i området och boende har möjlighet att röra sig en längre sträcka utan att korsa bilvägar eller störas av biltrafik.
- Parken och lekplatsen invigdes 22 och 23 oktober 2017. Temat var Arkeologi, med inriktning på Stenåldern. Barn från skola och förskola fick uppleva vad en arkeolog arbetar med och se hur stenålders långhus såg ut. Kulturpedagoger undervisade och

berättade. Även boende fick lära sig om arkeologi genom tipsrunda och uppbyggda långhus.

- Tillägg: Vid arkeologiska undersökningar hittades boplatzlämningar där parken skulle anläggas. En ovalformad öppen plats lämnades fri från träd och buskar där fornlämningarna påträffades. Fyndet gav en idé om att informera parkbesökare om platsens historiska spår under stenåldern och en informationsskylt togs fram i samarbete med arkeologer.

3.2 Genomförande och tidplan

I objektsgodkännandet redovisas följande tidplan för projektet:

- Byggnation skola och förskola. Start april 2015 klar juni 2017.
- Utbyggnad allmän plats: Start augusti 2015, klar oktober 2016 med tre års garantitid.

Nedan redovisas den verkliga tidplanen:

Kvartersmark

Byggnation av skola och förskola löpte på enligt tidplan och skolan kunde öppna till höstterminen 2017

Allmän plats

Slutbesiktningen genomfördes en månad senare än beräknat, 2016-11-17. Garantibesiktning hölls som planerat 2019-11-24.

Projekteringen av allmän plats tog längre tid än beräknat på grund av att granskningshandlingen var ofullständig och icke byggbar. Handlingen skickades tillbaka till konsulten för ny granskningsomgång. Omtaget gjorde att FFU blev 1 månad försenad.

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Ramper till gång- och cykelöverfarter byggdes med prefabricerade element. Elementen hade testats tidigare på några platser i Malmö och den ändrade lösningen godkändes av trafikspecialister under entreprenaden. Prefab-lösning ledde bland annat till halverad avstängningstid för gata, minskad arbetstid samt anläggningskostnad.

3.4 Ekonomisk uppföljning

Den beslutade kalkylen avseende kapitaliserad avgäld för skola och förskola om totalt 18 mnkr avviker något från utfallet om 16,7 mnkr. Det beror bland annat på att det i det läget var oklart vilka ytor av skolfastigheten som skulle räknas till skola respektive förskola då avgälderna beräknas på olika sätt för skola respektive förskola. De faktiska utgifterna avseende allmän plats landade på 8,3 mnkr vilket ska jämföras med kalkylerade 10,4 mnkr. Detta kan delvis förklaras med att entreprenaden avseende allmän plats kunde handlas upp tillsammans med en entreprenad i ett angränsande projekt. Sammantaget innebär det att projektnettot 3,7 mnkr vilket ska jämföras med det kalkylerade beloppet om 2,8 mnkr.

3.4.1 Projektkalkyl

Projektkalkyl Exploatering	Beslutad kalkyl	Faktisk kalkyl
Köpeskilling		
Kapitaliserad avgäld	18 000	16 741
Summa inkomster	18 000	16 741
Allmän plats	-10 400	-8 252
Kreditivränta	-125	-45
Kvartersmark		
Förvärv	-4 485	-4 485
Fastighetsbildning	-58	-58
Intern tid	-35	-78
Kreditivränta	-40	-61
Gemensamma utgifter		
Övriga utgifter	-50	-34
Summa utgifter	-15 193	-13 013
Projektnetto	2 807	3 728

3.4.2 Nyckeltal

Kostnaden avseende entreprenad för Lilla Gottorpsparken (10 879 m²) uppgick till i genomsnitt 600 kr/m², där kostnaden avseende lekplats var högst och kostnaden för gräsytor lägst.

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Inga kvarvarande aktiviteter återstår.

5. Erfarenheter

5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar

Ekonomi:

Projektet har krävt lite mer interna resurser på grund av att ekonomin för allmän plats har skötts gemensamt med projekt Gottorp Skanska, projektnummer 8053. Upphandling av projektering och entreprenad genomfördes gemensamt för projekten. För att fördelningen mellan projekten skulle fungera enligt avtal och prognoser krävdes extra kontroll av fakturering och betalningsplaner. Projektering och upphandling har dock blivit både billigare och snabbare i och med att projektet kunde hanteras gemensamt.

5.2 Överlämnande

Överlämnandemöte hölls 2017-02-28, se *Protokoll – överlämnandemöte med D&U efter Slutbesiktning*.
Garantitiden löpte ut 2019-11-24.