

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Gyllins temalekplats
Projektnummer: 1040
Datum för upprättande: 2020-12-15
Kategori: Exploatering
Projektledare: Julia Berglund

Innehållsförteckning

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

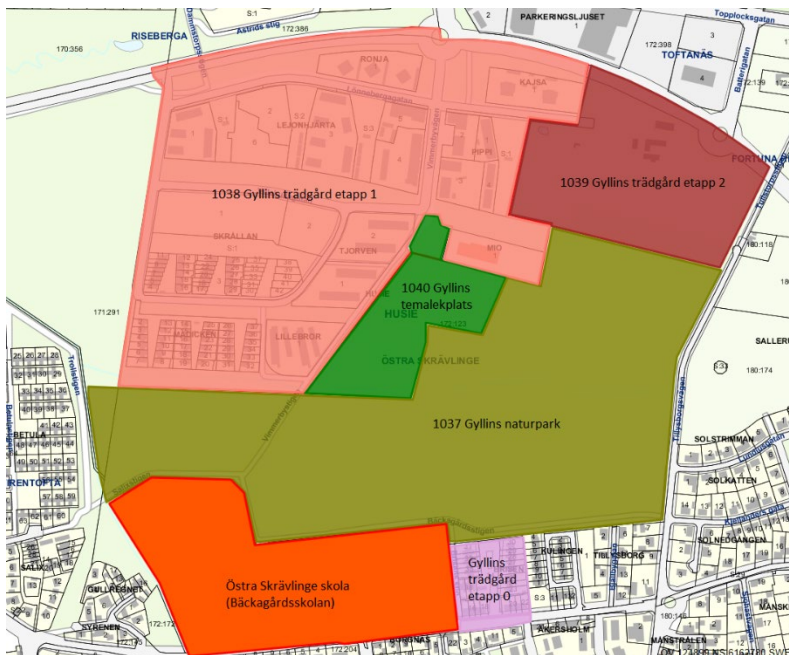
1. Sammanfattning

I Husie finns en 24 hektar stor naturpark som från 1920-talet fram till 1970-talet tillhörde den stora handelsträdgården Gyllins trädgård. Då fanns där en av Europas största odlingar av rosor och pioner till snitt, med stora arealer av växthus och frilandsodlingar. I naturparkens västra del finns idag en entré till området och en temalekplats, detta är projektområdet för ”Gyllins temalekplats”, se figur nedan.

Temalekplatsen har temat *trädgård* vilket är en koppling till platsens odlingshistoria. Tanken är att alla barn ska kunna hitta sin favoritdel av trädgården beroende på om man vill vara fysiskt aktiv och klättra, gräva, gunga eller ta det mer lugnt, upptäcka och lukta på blommorna. Mottot för temalekplatsen har satts till ”Fler gröna fingrar och mer skit under naglarna!”, med målsättningen att bli ett viktigt, grönt och roligt besöksmål för Malmös alla barn.

Leverans har skett enligt mål och syfte med projektet. Temalekplats med entré till naturparken öppnade våren 2016.

Gyllins temalekplats (1040) utgör ett av flera projekt i exploateringen av området Gyllins trädgård. De övriga projekten är resterande delen av naturparken Gyllins naturpark (1037), Gyllins trädgård etapp 1 (1038) avseende bostadsbebyggelse och service, Gyllins trädgård etapp 2 och 3 (1039) avseende bostadsbebyggelse och skola/förskola samt avslutade Östra Skrävlinge skola och bostäder i etapp 0.



Projektområdet för Gyllins temalekplats i centrum av Gyllins trädgård.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Malmö stads arbete med att utveckla området Gyllins trädgård har pågått länge. Detaljplanen för naturparken vann laga kraft i oktober 2010. Syftet med planen var att göra det möjligt att skapa en omkring 24 hektar stor naturpark samt att säkerställa områdets rekreativa och biologiska värden. ”Program för naturpark Gyllins trädgård” (2008 rev. 2012) togs fram för att fungera som underlag i arbetet med parkens förverkligande.

Sedan detaljplanen antogs har medborgardialog genomförts med boende i närområdet. Materialet fungerade som underlag i det fortsatta utvecklingsarbetet. Inflyttningen i det nya utbyggnadsområdet i anslutning till naturparken ökade trycket på naturparken och behovet av en lekplats och ökad tillgänglighet. För den del av naturparken som skulle färdigställas först skapades ett eget projekt med en temalekplats och en ny entré till naturparken.

Syftet med projektet är att skapa en naturpark i enlighet med detaljplanen 5098, där temalekplatsen mm var en del. Effektmål som projekten Gyllins naturpark och Gyllins temalekplats förväntas uppnå är att naturparken ska bli en välbesökt plats som upplevs som attraktiv, trygg och tillgänglig. Fler barnfamiljer och barngrupper från hela Malmö ska hitta ut till naturparken tack vare Temalekplatsen. Lekplatsens trädgårdstema och den befintliga naturen ska ge Malmös barn värdefulla möjligheter till kontakt med det odlade och den vilda naturen.

Genomförandet syftade till att nå dåvarande gatukontorets inriktningsmål ”Erbjuda banbrytande stadsmiljöer och trafiksystem som är attraktiva, trygga, tillgängliga, säkra och ekologiskt hållbara” (2013).

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Projektets hade följande leveransmål (objektsgodkännande 2013):

- Ny fuktäng med ängsflor och spänger
- En inbjudande entréplats
- En offentlig toalett
- En temalekplats med temat *Trädgård*

Ovanstående leveransmål har genomförts. Via en ny entré inklusive toalett i norra delen av projektområdet och en fuktäng med spänger når man temalekplatsen i söder. Allt stod klart 2016.

3.2 Genomförande och tidplan

Upphandlingen av entreprenör överklagades både till förvaltningsrätten och kammarrätten, vilket försenade byggstarten ungefär ett år. Byggnationen kunde påbörjas i mars 2015 och slutbesiktning och invigning hölls i april 2016. Totalt innebar det en försening på cirka 1 år och 3 månader. Se tidplan från objektsgodkännandet på nästa sida.

	Temalek entré 1040
Fas	Start- och sluttid
Planprocess	2009-06-18 till 2010-10-12
Genomförande	2012-08-01 till 2017-12-31
-projektering	2013-03-01 till 2013-09-31
-byggnation	2013-12-01 till 2014-12-31
Garantitid	2015-01-01 till 2017-12-31

Tidplan enligt objektsgodkännande (2013)

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg är gjorda.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Objektsgodkännande (2013) för projektet är gemensamt med projekt naturparken (1037), se figur på sidan 3. I objektsgodkännandet redovisas två separata kalkyler, även om den totala investeringen är gemensam. Uppföljning i denna slutrapport görs mot den separata redovisningen som gäller för temalekplatsen.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Summa inkomster	0	0
<i>Allmän platsmark</i>		
Entreprenad	-13 000	-14 149
Konsulter	-1 300	
Projektering		-1 135
Kreditivränta	-140	
<i>Kvartersmark</i>		
Kreditivränta		116
<i>Gemensamma utgifter</i>		
Intern tid	-600	-26
Summa utgifter	-15 040	-15 194
Projektnetto	-15 040	-15 194

Utfallet stämmer väl överens med beslutad investering.

Driftskonsekvenser brutto	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Drift	-413	
Underhåll	-306	
Summa drift och underhåll	-719	-418
Internränta	-681	-599
Avskrivning	-1 121	-660
Summa kapitalkostnader	-1 802	-1 259
Summa driftskonsekvenser	-2 521	-1 677

Utfallet för driftskonsekvenserna brutto är lägre jämfört med beslutad ram, se tabell ovan. De faktiska avskrivningarna är baserade på komponenter och ger en avskrivning på 4,3%, där de största beloppen är fördelade på lekplats, park, toalett samt bryggor av trä. Beloppet avseende avskrivning i beslutad ram ligger på 7,5%. Faktiskt utfall för internränta är lägre jämfört med beslutad ram och beror på att internräntesatsen har sänkts.

Det faktiska utfallet för drift och underhåll är baserat på schablon på 2,75% medan tidigare beräknade belopp i objektsgodkännandet uppgår till 4,8%.

3.4.2 Nyckeltal

Entreprenadtid: cirka 1 år

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Inga aktiviteter kvarstår.

5. Erfarenheter

5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar

Avdelning för offentlig miljö har i driftsskedet konstaterat följande svårigheter:

- Det upphöjda växthuset är svårt att klottersanera då kemikalierna förstör materialet (borde varit plexiglas eller hammergeglas).
- Fönsterrutorna i det upphöjda växthuset förstörs och lift måste användas för att montera in nya, då det ur arbetsmiljösynpunkt inte fungerar med stege.
- Mycket växtstöder. En del exklusiva växter och en undanskynd plats bedöms orsaka detta.
- Skottkärror som blir tillgängliga med en slant. Pinnar, grus mm stoppas i låsen. Låsen är dyra att byta ut och lagas därmed inte längre.

5.2 Överlämnande

Överlämnandemöte till förvaltning hölls 2016-05-11. Garantitiden för grönytor gällde till 2018-10-31, resterande garantitider till 2019-04-21.