

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Tygelsjö Gård  
Projektnummer: 8992  
Datum för upprättande: 2021-03-04  
Kategori: Exploatering  
Projektledare: Tomas Ottosson

## 1. Sammanfattning

En privat exploatör, Tygelsjö Gård, initierade en detaljplan för uppförandet av bostäder, skola och ett LSS-boende på sin mark. Detaljplanen vann laga kraft 2016-10-04 och projekteringen startade våren 2017. Entreprenaden för den allmänna platsmarken startade i augusti 2018. I november 2020 var projektet klart i sin helhet med både allmän platsmark och husbebyggelse på kvarteretsmark. Tidplanen var sådan att förskolan och LSS-boendet riskerade att byggas innan infrastrukturen, vilket också skedde. Projektet hamnade i mer tidspress i och med att den sista fasen av de arkeologiska undersökningarna inte hade gjorts, denna fas måste slutföras innan entreprenaden kan starta. Exploatören var aktiv i sin kommunikation med oss och var mån om att hålla budget. Projektet uppnådde samtliga leveransmål i rätt tid till ca 2Mkr under budget.

## 2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Tygelsjö Gård är ett företag som bland annat äger/bevarar och utvecklar gamla gårdar runt om i sydvästra Malmö. Förvärvet av Tygelsjö Gård gjordes år 2008 och mark runt om gården förvärvades några år senare. Runt 2010 kom tankar om att uppföra bostäder på den förvärvade marken och vid kontakt med Malmö stad så blev de varse om stadens behov av en förskola och ett LSS-boende i Tygelsjö. En detaljplan initierades därefter som rymde 45 bostäder, en förskola och ett LSS-boende. Detaljplanen vann laga kraft 2016-10-04.

I enlighet med stadens mål att vara en tillväxtmotor i regionen samt att Malmö ska ha 500 000 invånare 2050 behövs fler nya bostäder och samhällsservice som skolor och vårdboenden. Därmed uppfyller projektet stadens mål med byggandet av både bostäder och förskola/LSS.

## 3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

### 3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Hela detaljplan Dp5214 färdigställdes i sin helhet. Hela projektet levererades enligt de leveransmål som uppställdes med en förskola, ett LSS-boende, ca 45 bostäder i kedjehus, ca 300 meter lokalgata, 200 meter GC-bana, 300 meter gångbana, en trafiksäkerhetsåtgärd i form av upphöjd GC-passagen, belysningsanläggning, fördröjningsmagasin som klarar ett 100-årsregn, ett rekreativt naturområde, VA, all nödvändig ledningsinfrastruktur, över 200 träd av olika arter, över 2000 buskar i olika arter. Allt levererades enligt de leveransmål som uppställdes. Inga avvikelser.

### 3.2 Genomförande och tidplan

Byggata: Ursprunglig tidplan start aug-18 klart apr-19. Verklig tidplan start aug-18 klart apr-19.

Färdigställande: Färdigställandet skulle ske efter att K-fastigheter färdigställt sina kedjehus. Det gjordes, med start aug-20 klart nov-20.

### 3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg från teknisk handbok

### 3.4 Ekonomisk uppföljning

#### 3.4.1 Projektkalkyl

Projektet fanns med i den av kommunfullmäktige beslutade budgeten 2016. Projektets kalkyl rymdes inom dåvarande Gatukontorets investeringsram och prioriteringar för projektportföljkategorin utbyggnadsområde. Detta projekt startade inom den gamla organisationens struktur.

Projektet finansieras helt av exploatören och kostnaderna regleras genom gällande exploateringsavtal. Exploatören ska ersätta kommunen hela dess verkliga kostnad för projektering, upphandling och anläggande av allmän platsmark inom detaljplaneområdet. Kostnad för åtgärderna i projektet beräknades till 12 300 000 kr och det faktiska utfallet blev 10 363 000 kr. Anledningen till att vi hamnade under beräknad summa är fokusering på kärnuppgifterna och att driva projektet framåt utan hinder och produktionsstopp. Stor vikt har lagts på kostnadskontroll rörande entreprenaden utan att hindra produktionen samt att internt hantera alla uppkomna frågor med snabba beslut inom ramen för projektledarens mandat.

Driftkonsekvensen beräknas till 410 000 kr/år från 2022 enligt objektsgodkännandet. Prognos för driftkonsekvenser bedöms till 285 000 kr/år vid en schablon på 2,75% för drift och underhåll.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Köpeskilling		
Kapitaliserad avgäld		
Investeringsbidrag		
Gatukostnadsersättning från exploatör	12300	10 363
<b>Summa inkomster</b>	<b>12 300</b>	<b>10 363</b>
<b>Allmän platsmark</b>		
Entreprenad	-9100	-8 102
Byggledning	-250	-295
Projektering	-750	-768
Kreditivränta	-30	-54
Intern tid	-700	-1 144
Oförutsett	-1470	0
<b>Summa utgifter</b>	<b>-12 300</b>	<b>-10 363</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4. Återstår

### 4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Inget kvarstår, projektet är klart i sin helhet. Garantiskötseln går ut 2022-04-24.

## 5. Erfarenheter

### 5.1 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektorganisationen förändrades både internt och externt under projektets gång vilket lätt till omtag. Slutsatsen är att det i vissa fall kan vara befogat att ställa hårdare krav mot entreprenören att ha sin projektorganisation intakt under entreprenadfasen.

Vidare var det inom projektet viktigt att skapa förutsättningar för en tidig byggstart av förskolan. Detta innebar att förskolan byggdes före det att gatubyggnaden utfördes vilket ledde till att genomförandet av projektet försvårades.

En avsaknad av arkeologisk fas3-undersökning, från exploatören, sköt på byggstarten vilket innebar en pressad tidplan. Efter att undersökningarna var klara var stora arealer matjord avbanad och stora jord- och matjordshögar låg inom arbetsområdet. Detta medförde även ”onödiga” diskussioner med upphandlad entreprenör. En tätare kontakt med de privata exploatörerna skulle kunna identifiera denna typ av problem tidigare.

I slutfasen av projektet uppkom en diskussion om kostnaderna för garantiskötseln vilket enligt avtalet åligger byggaktören. Eventuellt kan texten avseende garantiskötseln i exploateringsavtalen kan behöva ses över för att förtydliga ansvaret för kostnaderna härför.

## **5.2 Överlämnande**

Överlämnandemötet hölls 2019-09-24. Protokoll finns efter begäran. Garantitiden är från 2019-04-24 till 2022-04-24.