

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



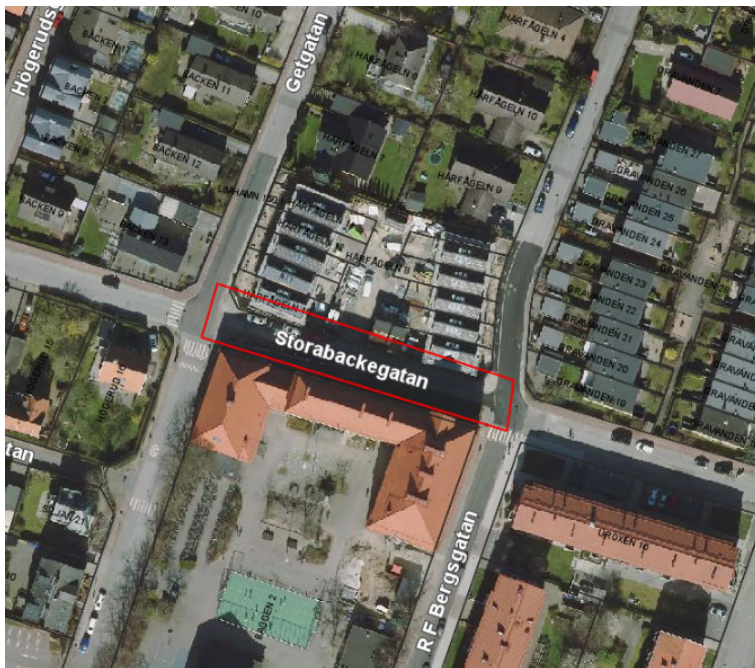
Projektnamn: Härfågeln 8
Projektnummer: 8996
Datum för upprättande: 2022-10-17
Kategori: Exploatering
Projektledare: Lisa Eklund

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.....	5
3.3 Avsteg från Teknisk handbok.....	6
3.4 Ekonomisk uppföljning.....	6
3.4.1 Projektkalkyl	6
4. Återstår	7
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter	7

1. Sammanfattning

Projektet ligger i Limhamn och ansluter till Getgatan i väster och till RF Bergsgatan i öster, se karta nedan.



Gällande detaljplan Dp 5509 vann laga kraft 2017-09-22 och är en utbyggnad av allmän platsmark som möjliggör byggnation av 10 radhus.

Längs Storabackegatan har en tidigare gång- och cykelbana byggts om och delvis ersatts med en gångfartsgata som möjliggör in- och utfart till de nya radhusen. Nya planteringar och gräsytor har även ingått i uppdraget.

Den allmänna platsmarken byggdes ut under 2020-2022 och slutintyget från entreprenören är daterat till 2022-05-04. Entreprenaden påträffade vid schaktning en terrass som var instabil och befintliga massor behövdes skiftas ut innan ny överbyggnad kunde anläggas. Detta förlängde entreprenadtiden och resulterade i ökade entreprenadkostnader.

Objektsgodkännande för Härfågeln 8 beslutades i TN 2020-04-21 med en bruttoutgift på 1,9 mnkr, en nettoutgift på 0 kr och med en driftram på 150 tkr. Faktiskt utfall för projektet blev på 2,5 mnkr brutto och 1 mnkr netto. Utgiftsökningen i projektet berodde på utmaningar med geotekniken.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Bakgrund

Planområdet ligger i Limhamn och utgör ca 3360 m² och omfattas av fastigheten Härfågeln 8 och omfattar även en del av fastigheten Limhamn 150:1 som ägs av Malmö kommun. Fastigheten ansluter till Getgatan i väster och till RF Bergsgatan i öster. Fastighetsägare till Härfågeln 8 var Equemeniakyrkan i Limhamn.

Detaljplan för fastigheten antogs i stadsbyggnadsnämnden 2015-11-12 genom enkelt planförfarande. Antagandet har sedan upphävts på formella grunder efter överklagande. Stadsbyggnadsnämnden gjorde då bedömningen att förslaget kunde prövas igen enligt

standardförfarande i då gällande Plan- och bygglag där de formella kraven uppfylldes. Gällande detaljplan Dp 5509 vann laga kraft 2017-09-22.

År 2018 respektive 2020 togs projektdirektiv och objektsgodkännande fram för projektet.

Gällande detaljplan möjliggör uppförande av 10 radhus som placeras genom förskjutning för att upplevas som mindre. Detaljplanen möjliggör även en gång- och cykelväg, gångfartsgata och planteringar på allmän platsmark. Gångfartsgatan utgör även in- och utfart till fastighetens parkering från RF Bergsgatan.

Syfte

I objektsgodkännande från 2020 angavs att projektets syfte är att bygga ut allmän platsmark enligt DP 5509 som möjliggör uppförandet av tio nya radhus.



Figur 1: Illustrationsplan över förslaget från detaljplanen

Stadens mål

Genomförandet syftade till att bidra till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för kommunens trafik och infrastruktur. (7 §)

Projektet bedöms även bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med 10 färdigställda bostäder inom Storstadspaketets influensområde.

Leveransmål

I objektsgodkännande har följande leveransmål presenterats:

- Gångfartsgata 225 m²
- Gc-väg 105 m²
- Plantering och gräs 520 m²
- Sittplats och belysning
- Möjliggörande av ca 10 bostäder i form av radhus

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Projektet har resulterat i en utbyggnad av allmän platsmark som i sin tur har möjliggjort bebyggelse av 10 radhus. Leveranserna i projektet stämmer väl överens med syfte och mål i objektsgodkännandet.

Gångfartsgatan, GC-vägar och planteringsytor är anlagda och nya belysningsstolpar är monterade och 10 radhus är uppförda på platsen av exploatör. Ställda leveransmål är uppfyllda.

3.2 Genomförande och tidplan

Objektsgodkännande från 2020 bedömde att detaljprojektering kunde utföras under våren 2020 och byggnationen planerades till hösten 2020. Då planerades att detaljprojekteringen skulle utföras internt på Fastighets- och gatukontoret i enlighet med detaljplanens intentioner samt att den kommande entreprenaden skulle handlas upp inom ramavtalet för mindre ombyggnationer.

Entreprenaden startade under oktober/november 2020. Redan i november 2020 upptäcktes att marken var för instabil att bygga på och beslut togs att de befintliga massorna behövdes bytas ut till krossmaterial ner till ca 2m djup. Resterande överbyggnader färdigställdes därefter, med förändringen att markbeläggning utfördes med ett provisoriskt asfaltlager (AGF). I januari 2021 togs beslutet att låta projektet ”vila” till augusti och samtidigt utföra hållfasthetstest. Under tiden kunde entreprenaden färdigställa grönytor. I augusti utförde entreprenören slagprovning som klarade kraven.

Entreprenaden startade upp igen i oktober och färdigställde gångfartsgatan och GC-vägen till årsskiftet 2021/2022. Mindre fel påträffas under en syn och åtgärdades under våren 2022.

Färdigställandeintygen är daterat till 2022-05-04.

Massorna som behövdes skiftas ut har påverkat både tidplanen och kostnaderna för projektet.



Figur 2: Vy österut på ny gångfartsgatan



Figur 3: Vy västerut på ny GC-väg

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg från Teknisk handbok har genomförts.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Objektsgodkännande för Härfågeln 8 beslutades i TN 2020-04-21 med en bruttoutgift på 1,9 mnkr, en nettoutgift på 0 kr och med en driftram på 150 tkr. Faktiskt utfall för projektet blev på 2,5 mnkr brutto och 1 mnkr netto. Utgiftsökningen i projektet berodde på utmaningar med geotekniken.

Enligt exploateringsavtalet ska exploitören stå för 100 procent av de upparbetade kostnaderna. När utmaningarna i geotekniken påträffades gjordes en bedömning att merkostnaderna inte skulle belasta exploitören då det var okända förutsättningar som ingen part i avtalsskrivandet kunde förutse, och de undermåliga massorna hade behövt bytas ut oaktat exploateringen den dagen dessa förutsättningar uppdagats.

Följande är merkostnader som har tillkommit i projektet på grund av att massorna behövdes skiftas ut;

- Schaktning massor och återfyllning av nya inköpta krossmassor
- Tillfälligt AGF på körbanor samt rivning av den provisoriska asfalten
- Entreprenörens avetablering samt återetablering på området då projektet behövde ”vila” 6 månader.

Driftkonsekvenser för projektet uppgår brutto till 148 tkr jämfört med 150 tkr i objektsgodkännandet från 2021.

Projektkalkyl Exploatering	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Gatukostnadsersättning från exploatör	1 900	1 511
Summa inkomster	1 900	1 511
<i>Allmän platsmark</i>		
Entreprenad	-940	-2 115
Byggledning	-140	-185
Projektering	-300	-94
Kreditivränta	0	-1
<i>Gemensamma utgifter</i>		
Hantering av massor över MKM	-200	0
Intern tid	-160	-119
Oförutsett	-160	0
Summa utgifter	-1 900	-2 514
Projektnetto	0	-1 003

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Projektet har levererats i den tänkta utformningen och inga tillkommande eller kvarvarande åtgärder planeras. Ingen garantiskötsel ingår i ram-avtalen mindre ombyggnader och ytorna är överlämnade till driften.