

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Hyllievångsskolan
Projektnummer: 7309
Datum för upprättande: 230216
Kategori: Exploatering
Projektledare: Eva Delshammar

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och stadens mål.....	3
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

1. Sammanfattning

Projektområdet Hyllievångsskolan är ca 4,9 ha stort och ligger inom stadsdelen Hyllie i Malmö. Området är beläget väster om Pildammsvägen. I söder begränsas området av Almviksvägen, i väster av förlängningen av Atles gata. I öster begränsas området av Hyllie vattenparksgata och mot norr Ymers gata. Projektområdet omfattas av fastigheterna Idun 1, Kroksmölla 1 samt Hyllie 4:10. Kroksmölla är privatägd. Övrig mark ägs av Malmö stad.

Detaljplanen ”Skola väster om Pildammsvägen i Hyllie i Malmö (Dp 5164)” antogs av stadsbyggnadsnämnden mars 2014. Syftet med planen var att möjliggöra för skola, bostäder, vård, centrumverksamhet, park och lokalgator.

De totala investeringsutgifterna för projektet uppgick till 33,1 mnkr och de kapitaliserade avgälderna till 22 mnkr, vilket ger ett projektnetto på -11,1 mnkr. Detta kan jämföras med objektsgodkännandet där utgifterna bedömdes till 34,5 mnkr, inkomsterna till 25,8 mnkr och projektnettot således -8,7 mnkr.

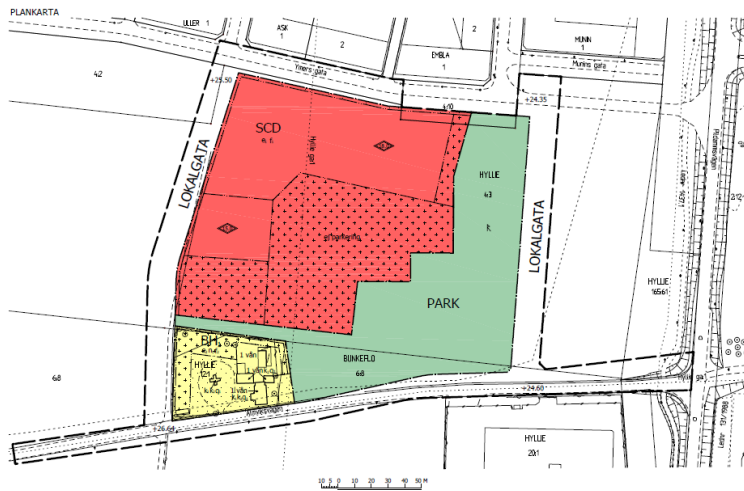
2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Projektområdet Hyllievångsskolan är ca 4,9 ha stort och ligger inom stadsdelen Hyllie i Malmö. Området avgränsas av Almviksvägen i söder, Ymers gata i norr, Atles gata i väster samt Hyllie vattenparksgata. Platsen omfattades tidigare av jordbruksmark. Projektområdet omfattas av fastigheterna Idun 1, Kroksmölla 1 samt Hyllie 4:10. Kroksmöllan är privatägd. Övrig mark ägs av Malmö stad.

Området ligger söder om bostadskvarteren vid och omkring Hyllie allé. De ca 1700 bostäderna var de första i den nya stadsdelen och har växt fram under drygt tio år. De genererade tidigt ett behov av en ny skola, förskola och park i Hyllie.

Detaljplanen ”Skola väster om Pildammsvägen i Hyllie i Malmö (Dp5164)” antogs av stadsbyggnadsnämnden mars 2014. Syftet med planen var att möjliggöra för skola för 630 elever i årskurs F-6, en förskola för 72 barn i fyra avdelningar, en idrottshall och bostäder med mindre omfattande handel samt allmän platsmark i form utav en park och lokalgator. Detaljplanen medger även centrumverksamheter och vårdinrättning.

Projektet omfattade, förutom genomförande av den allmänna platsmarken inom detaljplanen för Skola väster om Pildammsvägen i Hyllie i Malmö (Dp 5164), även upprättande av intern markupplåtelse med stadsfastigheter och förberedande markarbeten på kvartersmark.



Detta projekt har bidragit till att staden tidigt i Hyllies utbyggnad har kunnat erbjuda kommunal service i form av en skola, förskola och park vilket har ökat Hyllies attraktivitet och stimulerar den fortsatta utbyggnaden av området. Parken med sin tydliga koppling till skola och motionshall blev tidigt en viktig mötesplats för de första inflyttade i området.

Projektets förväntade effekt att skapa förutsättningar för en helt ny skola, förskola och park i Hyllie ligger helt i linje med tekniska nämndens grunduppdrag - exploatering av kommunal mark för kommunal service med tillhörande allmän plats.

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Inga leveransmål angavs i objektgodkännandet.

3.2 Genomförande och tidplan

I den ursprungliga tidplanen, beskriven i objektgodkännandet, var tidplanen i huvuddrag följande:

- Dp 5164 vinner laga kraft 2014-10-01
- Avtal för intern markupplåtelse tecknas våren 2015
- Terrassering utförs våren 2015
- Markentreprenad bygggator startar våren 2015
- Möjlig byggstart husentreprenader och park juni 2015
- Planerad skolstart hösten 2017

Verklig tidslinje i projektet:

- Dp 5164 vann laga kraft 2014-10-01
- Avtal för intern markupplåtelse tecknades våren 2015

- Terrassering utfördes våren 2015
- Markentreprenad byggator startade hösten 2015
- Byggstart husentreprenader våren 2015
- Byggstart park våren 2016
- Skolstart hösten 2018

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg har gjorts från Teknisk handbok. Samtliga delar av anläggningen har genomförts i enlighet med Teknisk handbok och i samråd med trafikplanerare, driftsansvariga, belysningsexperten samt övriga spetskompetenser på Fastighets- och gatukontoret.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Objektsgodkännandet antogs i tekniska nämnden 2014 och beslutet skickades även till kommunstyrelsen. Den totala investeringsutgiften för projektet beräknades då till 34,5 mnkr och de bedömda inkomsterna för kapitaliserad avgäld samt försäljning till 25,8 mnkr, vilket gav ett projektnetto på -8,7 mnkr. Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge januari 2015.

Driftkonsekvenserna beräknades till ca 2 650 tkr brutto och 380 tkr netto.

Projektets totala inkomster, främst avseende kapitaliserad avgäld, uppgick till 22 mnkr, 3,8 mnkr lägre än beräknat. Avvikelsen beror på att den årliga avgälden blev lägre för förskoledelen jämfört med beräknat. Även förändrad ränta har påverkat att den kapitaliserade avgälden blev lägre jämfört med objektsgodkännandet. Utgifterna uppgick till 33,1 mnkr vilket är 1,4 mnkr lägre än beräknat. Detta ger ett projektnetto på ca -11,1 mnkr.

Driftkonsekvenserna har uppgått till ca 1 980 tkr brutto och 1 010 tkr netto. Utfallet för driftskonsekvenserna brutto blev lägre jämfört med de bedömda driftskonsekvenserna i objektsgodkännandet på grund av att internräntan har sänkts. Netto blev driftskonsekvenserna högre än vad som bedömdes vid tillfället för objektsgodkännandet och beror på förändrade redovisningsprinciper gällande gatukostnadsersättning. Försäljningar i närliggande projekt skulle bidra med gatukostnadsersättning och ge lägre driftskonsekvenser enligt objektsgodkännandet, men i och med de förändrade redovisningsprinciperna för gatukostnadsersättning, har gatukostnadsersättningen i stället uttrangerats och finns inte i projektet för att lösas upp i takt med avskrivningarna.

Projektkalkyl Exploatering, Tkr	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Köpeskilling	100	0
Kapitaliserad avgäld	25 700	21 992
Summa inkomster	25 800	21 992
Allmän platsmark		
Entreprenad	-27 900	-27 553
Kreditivränta	-400	-247
Kvartersmark		
Ingående markvärde	-230	-166
Markarbeten	-2 500	-2 816
Intern tid	-400	-278
Fastighetsbildning	-50	-68
Kreditivränta	-70	-140
Gemensamma utgifter		
Plankostnader	-900	-893
Arkeologi	-2 000	-835
Utredningar	-50	
Oförutsett		-134
Summa utgifter	-34 500	-33 130
Projektnetto	-8 700	-11 138

3.4.2 Nyckeltal

Några relevanta finns ej att redovisa.

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

I projektet återstår gångbanan på Atles gatas västra sida samt gångbanan på Vattenparksgatans östra sida. Dessa kommer att genomföras när intilliggande byggnader har uppförts. Gångbanorna kommer att iordningsställas och handlas upp inom entreprenaderna för de intilliggande projekten 7345-Öster om parken och 7347-Öster om skolan. Kostnaden är beräknad till 1 mnkr och kommer att hanteras inom dessa projekt.