

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektamn: Katrinetorp, avloppsanläggning

Projektnummer: 0067

Datum för upprättande: 2026-03-23

Kategori: Fastigheter och byggnader

Projektledare: Stefan Mattsson

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	10
3.4 Ekonomisk uppföljning.....	10
3.4.1 Projektkalkyl	10
4. Återstår	11
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter.....	11

1. Sammanfattning

Miljöförvaltningen skickade i november 2017 ett förslag till beslut om föreläggande gällande den undermålig avloppsanläggningen på besöksanläggningen Katrinetorp. Miljöförvaltningen dömde ut den gamla infiltrationsanläggningen och meddelade att åtgärder måste vidtas, antingen genom ny och effektivare avloppsrening på plats eller genom anslutning till det kommunala avloppet.

Fastighetskontoret beställde därefter en utredning för att hitta en lösning som uppfyller gällande lagkrav. Sweco överlämnade en lokaliseringsrapport i april 2019, och ett resultat av den rapporten var att Katrinetorp kan anslutas till kommunalt avlopp.

Fastighets- och gatukontoret bedömde att en kommunal VA-anslutning behövde genomföras för att kunna fortsätta med den verksamhet som bedrivs på platsen. I projektet som genomfördes tog förvaltningen höjd för ytterligare anslutningar av byggnation inom Katrinetorps område, en eventuell tillkommande huslänga med kök, duschar och toaletter samt gjorde en avsättning för en framtida toalettanläggning inom det närliggande området, Millennieskogen.

Katrinetorps gård / landeri har nu kopplat in samtliga befintliga byggnader till det kommunala avloppet genom en ca 1100 m lång tryckspillsledning, från gården och fram till Kastanjegårdsstigen, via Almviksparken. Kommunalt vatten fanns sen tidigare till byggnaderna på Katrinetorp.

Totala utgifter för projektet har uppgått till ca 7,1 mnkr jämfört med 10,5 mnkr i beslutad ram i utökat objektsgodkännande. Avvikelsen förklaras till största delen av att pumphusbyggnad ovan mark ersattes med underjordisk pumpstation, vilken visade sig vara en mer kostnadseffektiv lösning.

Driftskonsekvenser för projektet har uppgått till 387 tkr årligen jämfört med 630 tkr vid bedömning i ökat objektsgodkännande. De lägre driftskonsekvenserna beror främst på att framtida drift och underhållsåtgärder bedöms lägre än den beräknade schablonen vid objektsgodkännandet samt på lägre avskrivningskostnader då investeringsutfallet blev lägre än beslutad ram.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Miljöförvaltningen skickade, till markägaren ett förslag till beslut om föreläggande gällande en undermålig avloppsanläggning på besöksanläggningen Katrinetorp. Miljöförvaltningen bedömde att avloppet var en otillräcklig avloppsanläggning och att anläggningen måste göras om eller att avloppet skulle anslutas till kommunalt avlopp. Att ansluta till det kommunala avloppet ansågs vara det bästa alternativet, både ekonomiskt och för framtida krav om rening. Det var också så att vid stora evenemang och många personer på plats fungerade inte avloppsanläggningen på ett tillfredställande sätt, med konsekvenser såsom dålig lukt och dålig avrinning.

Syftet med projektet var att ansluta Katrinetorps alla byggnader till kommunalt avlopp för att kunna fortsätta med den verksamhet som FGKs enhet besöksanläggningar bedriver på platsen. Om VA-anslutningen inte fullföljdes riskerade Katrinetorp att inte kunna användas för publik verksamhet i den omfattning som genomförs idag. När anslutningen nu har fullbordats ökar förutsättningarna för ännu fler aktiviteter.

I samband med dimensionering av avloppsledningen möjliggörs också för en eventuell utbyggnad av Katrinetorp på längre sikt. Genom att ha fler aktiviteter än de som vanligtvis äger rum, julmarknad, antikmarknad, föreläsningar och skördemarknad kan vi arbeta med fullmäktigemålet att stärka delaktigheten, öka den sociala sammanhållningen genom lokal utveckling och goda

tillgängliga livsmiljöer. Inom ramen för Tekniska nämnden reglemente förvaltas och utvecklas Katrinetorp, som erbjuder Malmöborna en unik mötesplats för lärande, fritid, rekreation och evenemang. En väl fungerande café- och restaurangverksamhet är också av stor vikt för dessa verksamheter. Malmö stad arbetar för att skapa goda villkor för stadens attraktivitet och näringsliv.

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Projektet har genomfört de leveransmål som skrevs i objektsgodkännandet och har anslutit samtliga byggnader på Katrinetorp till kommunalt avlopp samt förberett för ytterligare inkopplingar inom närområdet. Genom arbetet så har FGK också förbättrad och säkrad drift för besöksanläggningars och hyresgästers verksamhet på Katrinetorp.

Mervärden som uppstått i projektet är ny och bättre beläggning av ölandssten runt fettavskiljaren och fram till Fähuset, nya dagvattenledningar och brunnar, ny fettavskiljare, mer tidstyptypisk entré genom borttagning av idegranshäckar och flaggstång, nya slitlager utmed huvudentrén, flytt av entréhuset för att komma rätt i siktlinjen, ny gångväg utmed Katrinetorps allé samt nytt eluttag för användning av verksamheten.

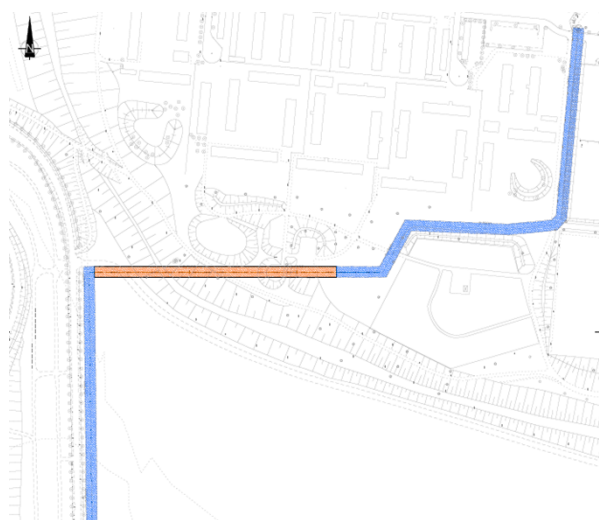
3.2 Genomförande och tidplan

Projektets upphandlingsform blev en totalentreprenad där entreprenören både ska projektera arbetet och genomföra byggnationen. Katrinetorp ligger utanför VA Syds verksamhetsområde och anslutning gjordes genom avtal med VA Syd. Entreprenören med det lägsta anbudspriset antogs, Gösta Ahlquist AB i Hässleholm. Entreprenören hade också driftsansvaret i två år efter godkänd slutbesiktning, Det var under projektets gång hela tiden viktigt att hålla kontakt med verksamheten och ha koll på när olika evenemang skulle genomföras för att oroa så lite som möjligt för planerade tillställningar. Arbeten innanför grindarna genomfördes företrädesvis i april och maj 2023 för att sedan fortsätta utanför och kring Almvik. Arbetena på Katrinetorp låg nere under juni, juli och augusti 2023 för att underlätta för verksamheten och besökare.

Återställningsarbeten genomfördes främst under hösten 2023

Några hållpunkter: 210630 Länsstyrelsen meddelar att det går bra att gräva ur arkeologisk synvinkel, området är utgrävt flera gånger tidigare. 220506 Bygglovsansökan inskickad för pumpstation med ovanjordisk byggnad, det blev sedan ingen byggnad utan beslut togs om att bygga hela pumpstationen under mark. 221215 Tilldelningsbeslutet klart, en entreprenör finns på plats och projekteringen kan påbörjas. 220209 Startbesked från SBK gällande underjordisk pumpstation meddelas. Byggnation sker våren 2023 och återställning hösten 2023. 231129 Godkänd slutbesiktning och 251202 överlämnas driftsansvaret till FGKs förvaltare samt utföraren Kommunteknik.

Bilder och ledningssträcka från genomförandet:



Ledningssträcka, för röd sträcka ställdes krav om styrd borring



230602 Schaktningsarbeten för pumpstation.



230605 Pumpstationen på plats



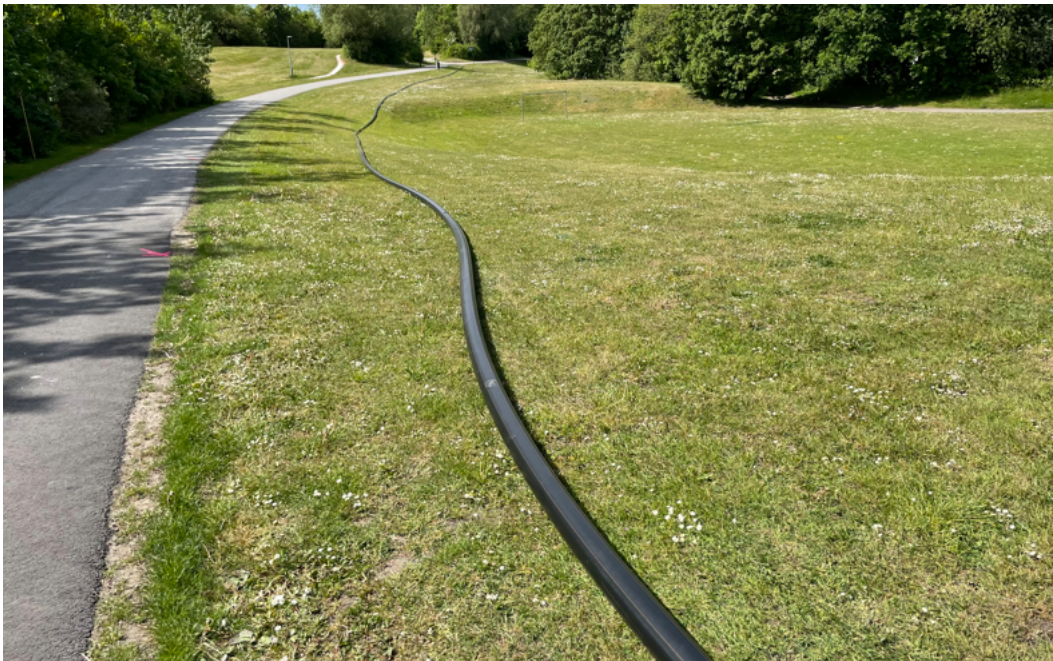
240405 Spår efter pumpstationen, elskåp och lyftanordning. Plantering av häck för att så småningom dölja pumpstationen för besökare.



Schaktning för inkoppling av Östra längan till både dagvatten och spillvatten samt förberedelser för sättning av ny fettavskiljare. Nya dagvattenledningar läggs där schaktarbeten utförs.



Ny fettavskiljare.



230529 Tryckspilledning O 140 mm innan den kommer ner i jorden på frostfritt djup.



230530 Ledningen svetsas ihop innan provtryckning.



230529 Borrning under vallen och in i Almviksparken, en sträcka av drygt 200 meter. Borrning var föreskriven under vallen till Almvik för att slippa schaktning i vad som sades vara massor av tvivelaktigt ursprung.



230904 Gångvägen utmed Katrinetorps allé görs om och lämnas över till AFOM för skötsel.



231227 Ny beläggning, hyvlad ölandssten runt fettavskiljaren.

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg är medvetet gjorda utifrån Teknisk handbok.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Tekniska nämnden beslutade om objektsgodkännande i augusti 2021 med en beslutad ram om 4,9 mnkr. Vid upphandling låg medelvärdet från tre anbudsgivare på 13 mnkr. Efter omarbetningar och förtydligande låg anbuden för entreprenaden och projekteringen i andra anbudsomgången, från fem anbudsgivare, på ett medelvärde om 7,2 mnkr (inklusive optionen att lägga om äldre ledningar) och på 6,5 mnkr utan optionen. Att prisbilden drastiskt förändrats på grund av materialpriser, energipriser, inflation och allmän osäkerhet kring leveranser är de huvudsakliga anledningarna till ett behov av ett större ekonomiskt anslag. Exempelvis ökade

materialkostnaden för PVC-rör med 33 procent på kort tid. I augusti 2022 beslutade tekniska nämnden om utökat objektsgodkännande med en ram på 10,5 mnkr.

Totala utgifter för projektet har uppgått till ca 7,1 mnkr jämfört med 10,5 mnkr i beslutad ram. Avvikelsen förklaras till största delen av att pumphusbyggnad ovan mark ersattes med underjordisk pumpstation, vilken visade sig vara en mer kostnadseffektiv lösning.

Driftskonsekvenser för projektet har uppgått till 387 tkr jämfört med 630 tkr vid bedömning i ökat objektsgodkännande. De lägre driftskonsekvenserna beror främst på att framtida drift och underhållsåtgärder bedöms lägre än den beräknade schablonen vid objektsgodkännandet samt på lägre avskrivningskostnader då investeringsutfallet blev lägre än beslutad ram. Räntekostnaderna ökade däremot något då räntesatsen höjts till 2,5 procent jämfört med 1,25 procent vid objektsgodkännandet.

Investeringen har inte gett upphov till några förändrade intäkter.

Projektkalkyl Investering, Tkr kvartersmark	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Investeringsbidrag	0	0
Summa inkomster	0	0
Entreprenad	-6 500	-6 248
Hantering av massor över MKM		
Projektering	-650	0
Förprojektering	-400	-400
Byggledning	-250	-493
Utredningar		
Rivning av byggnad / konstruktion		
Kreditivränta		
Intern tid		
Oförutsett	-2 700	
Summa utgifter	-10 500	-7 141
Projektnetto	-10 500	-7 141

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

I projektet finns inga kvarstående aktiviteter.

Det fanns flera planteringsförslag som inte genomfördes, en fortsättning av alléerna utanför Katrinetorps grindar vid parkeringsplatsen, en äppleträdsplantering intill pumpstationen, en alléplantering utmed idrottsplatsen vid Almvik och dessutom rivning av den gamla infiltrationsanläggningen. Trädplanteringarna var tänkta att ersätta borttagning av buskar och något enstaka träd som togs bort i samband med schaktningsarbeten för avloppsledningen. Förslagen har och kommer att belysas och förmodligen resultera i att flera av förslagen genomförs efter beslut av ansvariga för marken utanför Katrinetorps fastighetsgräns.