

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Hyllie Högstadiet

Projektnummer: 7331

Datum för upprättande:

Kategori: Exploatering

Projektledare: Edit Stormwalther



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och stadens mål.....	4
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.....	12
3.4 Ekonomisk uppföljning.....	12
3.4.1 Projektkalkyl	12
4. Återstår	14
4.1 Kvarstående aktiviteter	14

1. Sammanfattning

I samband med byggnationen av den nya högstadieskolan Alléskolan i Hyllie har Fastighets- och gatukontoret färdigställt den intilliggande Rätans gata med gångbana, cykelbana, körbana, stora planteringar och mindre torgytor. Det har även anlagts en grusväg för gång och cykel mellan Rätans gata och Tygelsjöstigen. Mot väster har en tillfällig yta uppförts framför skolan i väntan på Hyllie Boulevards färdigställande.

Projektet har genomförts i två etapper. Etapp 1 byggdes av Serneke som terrasserade skoltomten och anlade bygggator. Etapp 2 byggdes av AKEA som färdigställde Rätans gata, grusväg mot Tygelsjöstigen, samt tillfällig användning framför skolan.

I projektet fanns tidiga planer på att fälla befintliga gamla träd, men efter omarbetning av förslaget kunde dessa istället sparas och utgör nu en del av gata och skolgård. I övrigt har endast mindre ändringar gentemot handling gjorts.

Projektområdet för etapp 2 syns nedan.



2. Bakgrund, syfte och stadens mål

I juni 2019 inkom Grundskoleförvaltningen med beställning av ett nytt högstadium i Hyllie. I maj 2020 ansökte Fastighets- och gatukontoret om en detaljplan för området. Barn i åldern 6-15 år i Hyllie kommer gradvis att öka och kan år 2029 uppgå till totalt ca 1700 individer. Ett högstadium var därför aktuellt.

Projektet var prioriterat och genomfördes under en pressad tidplan för att skolan skulle kunna öppna för elever höstterminen 2025. Tidplanen hölls.

Projektet syftade till att möjliggöra uppförandet av en skola för 540 elever (senare 420 elever), en sporthall, samt en ny lokalgata vid Hyllie Boulevard i södra Hyllie. Gatan skulle lösa åtkomsten till skolan och sporthallen, samt vara en grönskande och trivsamt entrégata till området väster om Hyllie boulevard.

Genom att bygga en högstadieskola i Hyllie har det skapats möjligheter för stadsdelens barn att fortsätta sin skolgång i närområdet. En högstadieskola kan också till viss del locka elever från andra delar av staden.

Genom att bygga en lokalgata med stora planteringar har träd och grönska adderats där det tidigare varit åkermark. De befintliga träden på platsen har kunnat sparas och bli en del av en levande utomhusmiljö för skolbarnen.

Projektet har bidragit till att uppnå följande mål från Kommunfullmäktige:

En stad med goda uppväxtvillkor för barn och unga.

En grön stad som leder klimatomställningen.



Två av de befintliga pilträdd som sparats. Allmän plats till vänster, skolgård till höger. Maj 2025.

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Leveransmålen för projektet har varit att:

- Iordningsställa kvartersmark inom exploateringsområdet och förbereda för uppförandet av en högstadieskola för 540 elever och sporthall.
- Iordningsställa gator, plantering och provisoriska ytor inom exploateringsområdet

Projektet har levererat som planerat och leveransmålen har uppfyllts.

3.2 Genomförande och tidplan

Projektet genomfördes på förhållandevis kort tid – ca fem år från beställning av detaljplan till slutbesiktning. Projektet hade redan från början en fast tidsram att förhålla sig till i och med skolans planerade öppnande i augusti 2025. För att hålla tidplanen har alla involverade förvaltningar - Fastighets- och gatukontoret, Stadsbyggnadskontoret och Stadsfastigheter - arbetat tätt tillsammans under processen, vilket har varit en framgångsfaktor. Samarbetet har lett till att problem som dykt upp i projektet tidigt kunnat lösas, men även att utformningen av skolgården och allmän plats har kunnat stämmas av för att skapa en välfungerande helhet.

Samarbetet har därmed lett både till att tidplanen kunnat hållas och att slutresultatet blivit mer kvalitativt.



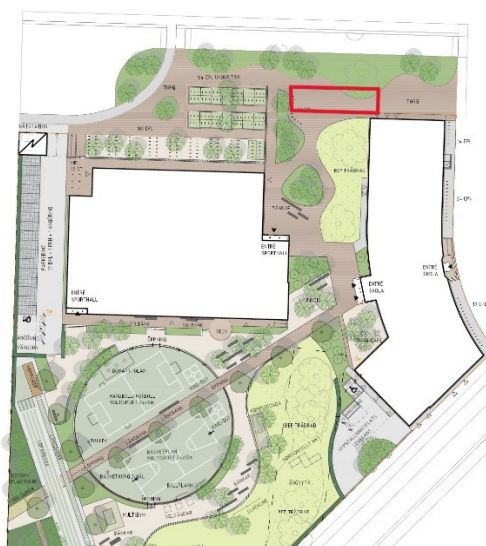
Förgårdsmark till vänster i bild skiljs från allmän platsmark till höger i bild med en tegelfris. Det lilla torget med träd ligger delvis inne på skolfastigheten och delvis på allmän plats. Samarbetet under gestaltningen har gett upphov till en sammanhängande utformning.

I tidiga skeden av detaljplanearbetet fanns planer på att fälla tre gamla pilträd inom området, då dessa då stod i vägen för byggandet av Vintrie sporthall, vilken planerades uppföras vägg i vägg med Alléskolan i planområdets norra del. Detaljplanen utformades trots detta med en flexibilitet för att säkerställa att projektet skulle kunna genomföras på olika sätt. Detta innebar att ytan för uppförandet av sporthallen sträckte sig över en större del av tomten än vad sporthallen planerades ta upp, för att möjliggöra justeringar i dess läge.



Detaljplan till vänster, antagen november 2021. Pilträd till höger, februari 2022.

Senare i processen prioriterades ytorna om så att de befintliga träden skulle kunna sparas. I den nya utformningen beslutades det att en liten yta av det som tidigare utgjort skolfastighet istället skulle bli allmän platsmark. Detta har justerats i en fastighetsreglering och ingår även i kommande detaljplan 5829.



Platsens utformning i tidiga och sena skisseden. Skolbyggnad och sporthall har separerats för att skapa utrymme för bevarandet av träd. Allmän platsmark har utökats med yta markerad i rött.

Projektet delades in i två etapper. Etapp 1 syftade till att förbereda marken för byggnation av skola och sporthall, samt att skapa tillfartsvägar i form av byggator i norr och söder. Etapp 2 syftade till att färdigställa den norra gatan, Rätans gata, samt skapa en anslutning till

Tygelsjöstigen i väst och en yta med tillfällig användning längs Alléskolans fasad vid Hyllie Boulevard.

Etapp 1 projekterades internt på exploateringsenheten av projektets ingenjör och landskapsarkitekt, med stöd av en resurs på projekteringsenheten. Detta innebar att tid för upphandling kunde sparas in och att projektets medlemmar blev väl insatta i projektets alla detaljer.

Etapp 2 projekterades delvis internt men för att färdigställa handlingen anlätades konsulten Edge via ramavtal, vilket var en fördel då samma konsult tagit fram utformningen för skolgården.

Inför båda etappernas entreprenader var det initialt svårt att få ombud tilldelade, vilket var en stressfaktor i och med den pressade tidplanen. För etapp 2 innebar det att vegetation inte kunde väljas ut av beställaren på plantskola som tänkt, även om slutresultatet ändå blev lyckat.

Entreprenad för etapp 1 genomfördes april 2023 till augusti 2023 av Serneke. Entreprenaden drabbades av regnigt väder och blöta massor, vilket försvårade terrasseringen. Entreprenaden forcerades för att möta Stadsfastigheters tidplan så att de kunde påbörja sin byggnation i tid.

Inför entreprenad av etapp 1 var igenläggning av det befintliga diket på tomten en förutsättning. Trots upprepade påtryckningar tog det lång tid för VA-Syd att agera genom att hitta en alternativ rinnväg för vattnet. Detta kunde härledas till att de länge saknade en projektledare för området. Detta försenade entreprenaden då terrassering i ett första skede endast kunde utföras på tomtens östra del, eftersom diket inte kunde läggas igen förrän det fanns en ny väg för vattnet att rinna.



Rätans gata som bygggata i grus med upplag längs sidorna. Alléskolan till höger i bild. Oktober 2024.

Entreprenad för etapp 2 genomfördes februari 2025 till november 2025 av AKEA. Målet var att öppna upp allmän plats innan skoleleverna började 14 augusti. Detta mål hölls även om planteringsarbeten skedde senare.

Under entreprenaden för etapp 2 hade Stadsfastigheter entreprenör och underentreprenör på plats för att bygga skola och skolgård. Arbeten med intilliggande allmän plats skulle ske parallellt med detta. Trots tät dialog och flera samordningsmöten för att ge FGK:s entreprenör rätt förutsättningar blev Stadsfastigheters arbeten försenade, vilket ledde till ökade kostnader i FGK:s projekt, då Stadsfastigheters entreprenör nyttjade delar av FGK:s arbetsområde till upplag, etablering och transportväg. Det visade sig i efterhand vara svårt att nå en överenskommelse kring uppdelning av kostnader för förseningen mellan Fastighets- och gatukontoret och Stadsfastigheter, då Stadsfastigheter inte ville ta ekonomiskt ansvar för de förseningar deras entreprenad medfört. I slutändan valde FGK att stå för kostnaderna för att inte belasta Malmös skolverksamhet, men dessa skildes ut från projektet. Det är svårt att säga vad som skulle ha gjorts annorlunda i detta, då FGK både informerade om konsekvenserna av situationen kontinuerligt

och hade tät samordning med Stadsfastigheter. Inför kommande projekt kan det däremot i värsta fall leda till att tilliten mellan förvaltningarna minskar.



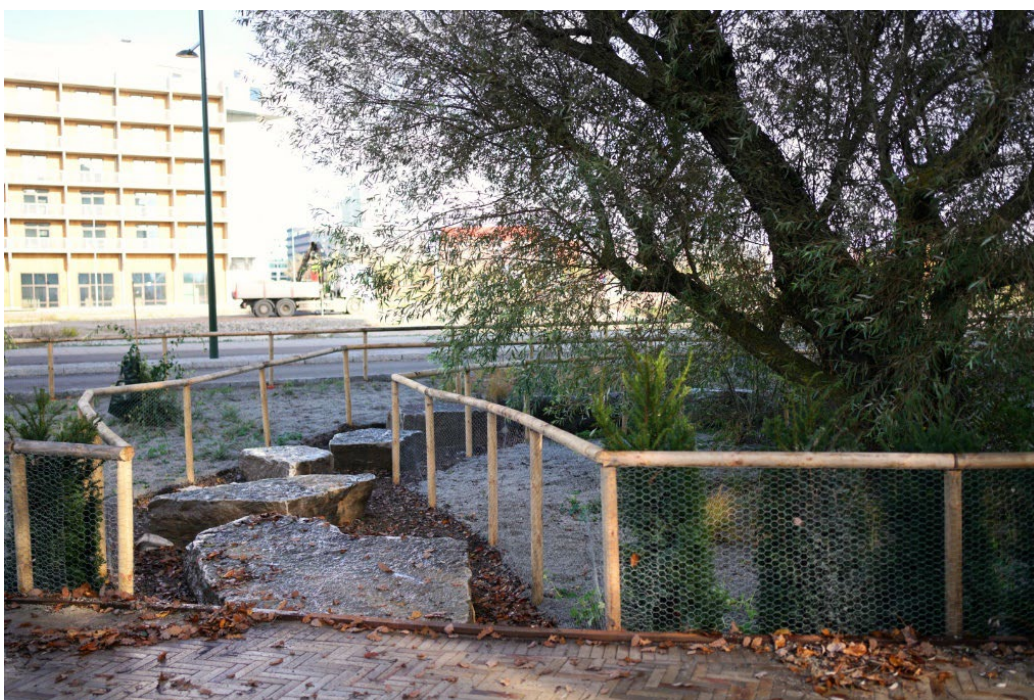
Rätans gata färdigställd men ännu inte planterad. September 2025. De nedsänkta planteringsytorna utgör regnbäddar som fångar upp vatten från gångbana och körbana.

Under projektets gång har landskapsarkitekten gått på föräldradighet under större delen av 2023, och ingenjören varit tjänstledig huvuddelen av tiden därefter. Trots detta har det mesta fungerat bra och projektet har kunnat genomföras som planerat. Då dessa två personer har projekterat merparten av projektet och haft projektledaransvar i olika etapper har det faktum att en av dem varit närvarande hela tiden underlättat framdriften, även om det skett ett fåtal kommunikationsmissar längs vägen.

En framgångsfaktor för projektet har varit att samarbetet inom projektgruppen på FGK och mellan förvaltningar mestadels har fungerat väl. Även samarbetet mellan FGK och anlitate konsulter och entreprenörer har fungerat mycket väl.



Uppbyggda trälådor med flyttade äppelträd vid Alléskolans entré mot Hyllie Boulevard. Lådorna och grusytan utgör en tillfällig användning som kommer att bytas ut när Hyllie Boulevard färdigställs.



En smitväg av hoppstenar i den breda planteringsytan runt den bevarade pilen på allmän platsmark.



Planteringar på plats, november 2025.

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Avsteg från teknisk handbok har inte gjorts.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Objektsgodkännandet för 7331 Hyllie Högstadiet beslutades och godkändes i Tekniska nämnden 30 November 2021 och i Kommunstyrelsen 09 februari 2022.

Den totala investeringen för projektet beräknades till -32 mnkr medan de bedömda intäkterna för markupplåtelser beräknades till 26 mnkr, vilket gav ett projektnetto om -6 mnkr.

De faktiska utgifterna blev 25,6 mnkr och den beräknade intäkten för markupplåtelser beräknas till 24,8 mnkr, vilket ger ett projektnetto på -0,8 mnkr.

Projektet har hållit sig inom ramarna för objektsgodkännandet med gott mått. En anledning till detta är att projektet haft en snabb framdrift och leverans inom tidsramen. En annan viktig faktor är att projektering till stor del har skett internt på exploateringsenheten. Den stora posten interntid inkluderar därför projekteringskostnader.

Driftkonsekvenserna beräknades till -1,8 mnkr brutto och -1,5 mnkr netto i objektsgodkännandet beräknat enligt schablon.

Efter faktisk beräkning kommer drifts- och underhållskostnaderna 2029 landa på -260 tkr/ år från 2029 och en ränta och avskrivning, enligt schablon på 5%, på 1,3 mnkr.

Projektkalkyl Exploatering	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Kapitaliserad avgäld	26 000	24 860
Summa inkomster	26 000	24 860
Allmän platsmark		
Entreprenad	-18 000	-16 441
Byggprojektledning	0	-787
Projektering	-1 800	-934
Ingående markvärde	0	-97
Oförutsett	-3 000	0
Kvartersmark		
Markarbeten	-1 200	-1 500
Fastighetsbildning	-100	-91
Gemensamma utgifter		
Plankostnader/ Myndighetsutövning	-1 500	-1 461
Grovterrassering	-500	0
Arkeologi	-300	-60
Utredningar	-500	-530
Provisorier (investering)		-12
Provisorier (resultatet)	0	-430
Intern tid	-1 000	-3 262
Oförutsett	-4 100	0
Summa utgifter	-32 000	-25 605
Projektnetto	-6 000	-745

4. Återstår

4.1 Kvarstående aktiviteter

Projektet har utfört samtliga leveranser och ligger nu under garantitid. Garantin löper ut vintern 2028. Tillkommande planerad garantikostnad ligger på 400 tkr. Interntid under samma period beräknas till 75 tkr. Dessa kostnader ligger inte med i kalkylen ovan.