Fastighets- och gatukontoret

Slutrapport för projektfasen

Hålsjön 2 m.fl.

Projektnummer: 8720

Datum för upprättande: 2026-11-17

Kategori:Exploatering

Projektledare: Anna Ragell

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning 3
2 Bakgrund, syfte och stadens mål 3
3 Utfall i förhållande till leveransmål och ramar 3
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
4 Återstår 6
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter 6

1 Sammanfattning

Bakgrunden till projekt 8720 är detaljplanen 5539, Hålsjön 2 och Svansjön 4 i Bellevuegården. Projektet omfattar markarbeten på allmän platsmark i form av tre in-och utfarter till nya bostadskvarter, och en uppställningsyta till räddningstjänsten.

De nya infarterna och uppställningsplatsen har tillsammans skapat förutsättningar för att möjliggöra för förtätning med fyra nya bostadshus inom Stena Fastigheters befintliga bostadskvarter i enlighet med den nya detaljplanen.

Projektet har ett objektsgodkännande från 2021-10-26, samt ett utökat objektgodkännande från 2022-05-24. Den totala investeringsutgiften för projektet beräknades i det utökade objektsgodkännandet till 2,5 mnkr och de bedömda inkomsterna från gatukostnadsersättning till 2,5 mnkr, vilket gav ett projektnetto om 0 kr.

Driftskonsekvenserna beräknades i det utökade objektsgodkännandet till 170 tkr.

Den totala investeringsutgiften för projektet, inklusive genomförd garantiskötsel, beräknas uppgå till 2141 tkr. Efter slutreglering med exploatören beräknas projektnettot till 0 kr. Det något lägre utfallet jämfört med beslutad ram beror bland annat på att projektet inte har haft några oförutsedda kostnader.

Driftskonsekvensen efter genomfört projekt beräknas till 215 tkr. Anledningen till det högre utfallet är att internräntan har höjts samt att man har räknat med en kortare avskrivningstid.

2 Bakgrund, syfte och stadens mål

Stena Fastigheter förtätade kvartersmarken inom område för DP 5539, Hålsjön 2 och Svansjön 4 i Bellevuegården. Fyra nya bostadshus uppfördes på kvartersmarken, totalt innebar detta 120 nya lägenheter. För att genomföra detaljplanen behövde allmän platsmark byggas om med bland annat nya in- och utfarter. Malmö stad utförde åtgärderna på allmän platsmark och den faktiska kostnaden för dessa åtgärder betaldes av Fastighets AB Bellevuegården, som ingår i Stenakoncernen, i enlighet med exploateringsavtalet.

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag för exploatering av mark inom kommunen (jfr med reglementet § 4).

Projektet bedöms 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 har bidragit med 120 st bostäder inom storstadspaketets influensområde.

3 Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Projektet levererade enligt leveransmålet i objektgodkännandet, det vill säga att nya in-och utfarter byggdes på allmän platsmark och en uppställningsplats för räddningstjänsten målades upp.

Projektets effekt motsvarar vad som har förväntats.

Inga avvikelser har skett i förhållande till leveransmålet.









3.2 Genomförande och tidplan

- Detaljplan vann laga kraft år 2018.
- Objektsgodkännande godkändes i tekniska nämnden 2021-10-26.
- Utökat objektgodkännande godkändes i tekniska nämnden 2022-05-24.
- Detaljprojektering pågick juni 2021-november 2021.
- Entreprenaden pågick från maj 2022 – juni 2023.
- Slutbesiktning genomfördes 2023-06-16.

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg från Tekniska handbok har gjorts.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Objektsgodkännandet godkändes i tekniska nämnden 2021. Ett utökat objektgodkännande lyftes upp till tekniska nämnden och godkändes år 2022, med anledning av att en ny prognos som togs fram 2022 visade att den totala kostnaden för entreprenaden inte rymdes inom budgetramen som beslutades år 2020.

Den totala investeringsutgiften för projektet beräknades till 2,5 mnkr och de bedömda inkomsterna för gatukostnadsersättning till 2,5 mnkr, vilket gav ett projektnetto om 0 kr. Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge april år 2022.

De slutliga driftskonsekvenserna beräknas till 215 tkr. Utfallet för driftskonsekvenserna blev högre jämfört med de bedömda driftskonsekvenserna i objektsgodkännandet som var 170 tkr. Anledningen till det högre utfallet är att internräntan har höjts samt att man har räknat med en kortare avskrivningstid.

Det något lägre utfallet jämfört med beslutad ram beror bland annat på att projektet inte har haft några oförutsedda kostnader.

Projektkalkyl Exploatering	**Beslutad ram**	**Faktiskt utfall**
Gatukostnadsersättning från exploatör	2 500	2 141
Summa inkomster	**2 500**	**2 141**
Allmän platsmark		
Entreprenad	-1 725	-1 811
Byggledning	-200	-85
Projektering	-75	-83
Gemensamma utgifter		
Intern tid	-300	-162
Oförutsett	-200	0
Summa utgifter	**-2 500**	**-2 141**
Projektnetto	**0**	**0**

4 Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Projektet är i sin helhet klart och är överlämnat till avdelningen för offentlig miljö.