

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Stationsparken

Projektnummer: 8048

Datum för upprättande: 2025-01-20

Kategori: exploatering

Projektledare: Anne Richthoff

Projektnamn: Stationsparken
Projektnummer: 8048
Datum för upprättande: 2025-01-20
Kategori: exploatering
Projektledare: Anne Richthoff



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	4
2. Bakgrund, syfte och stadens mål.....	4
2.1 Bakgrund och syfte	4
2.2 Stadens mål	6
3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar.....	7
3.1 Utfall i förhållande till leveransmål.....	7
3.3 Avsteg från Teknisk handbok	15
3.4 Ekonomisk uppföljning	16
3.4.1 Projektkalkyl	16
4. Återstår	17
4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter.....	17

1. Sammanfattning

Föreliggande slutrapport innefattar förverkligande av allmän plats inom projekt 8048, Stationsparken, i detaljplaner Dp 4810 och del av Dp 4102, i återstående del av parkmark och gata i direkt anslutning till fastigheten Lastbryggan 1.

Detaljplan för Södra Klagshamm, Dp 4102, vann laga kraft 1991-06-13 och *Detaljplan för delar av kvarteret Lastbryggan mm*, Dp 4810, laga kraft 2004-01-12.

Färdigställande av södra delen av Stationsparken och gångbana på norra sidan av Nygårdsvägen avslutades i april 2024.

Objektsgodkännande för projektet antogs i Tekniska nämnden 2021-11-30. I den beslutade ramen uppskattades projektets totala utgifter till 9,3 mnkr och utfallet blev 11 mnkr, vilket är en ökning med -1,7 mnkr. Efter indexuppräknings till 2024 år penningvärde blev avvikelserna mot beslutad ram 4%. Då exploateringsavtalet innebar 100 procentig finansiering från exploatör ökade även intäkterna med motsvarande belopp, från de budgeterade 9,3 mnkr till 11 mnkr. Avvikelsen beror på ökade marknadspriser och ökade kostnader för markmiljöåtgärder. Återstående kostnader bedöms till 400 tkr och består av garantitid, skötsel av vegetation och hårdgjorda ytor, återstående besiktningar. Driftkonsekvenser uppgår till -840 tkr brutto jämfört med -600 tkr i objektsgodkännandet.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

2.1 Bakgrund och syfte

Färdigställande av Stationsparken och gångbanan längs Nygårdsvägen ingår i *Detaljplan för Södra Klagshamm*, Dp 4102, och *Detaljplan för delar av kvarteret Lastbryggan mm*, Dp 4810.



Bild 1. Dp 4102

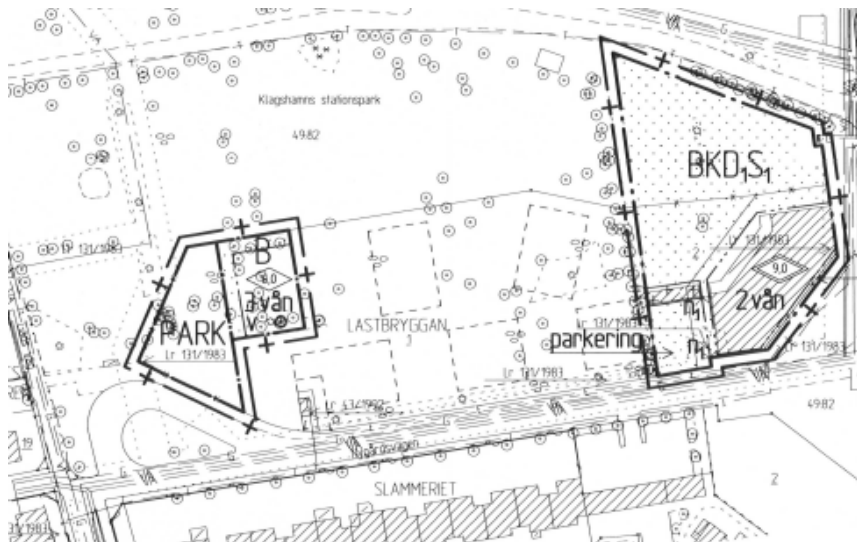


Bild 2. Dp 4810

Syftet med Dp 4810 var att tillgodose förskolan med tillräcklig yta för förskolegård. En del av planlagd parkmark överfördes till kvartersmark och för att ersätta bortfallet av parkytan överfördes kvartersmark till parkmark i den västra delen av Lastbryggan 1. Detaljplaner möjliggör nybyggnation av 15 st radhus på fastighet Lastbryggan 1 (kvarteret Roslunds Trädgård) och beställdes av dåvarande markägare BPA AB. Omfattning enligt Bild 1 och Bild 2.

Dp 4102 vann laga kraft 1991-06-13 och Dp 4810, 2004-01-12.

Stationsparkens historia

Den södra delen av Stationsparken innehåller lämningar från fyra trädgårdar och en handelsträdgård. Här fanns två villor, ett stationshotell och ett tvåvåningshus med lägenheter.

Från 1880-talet till 1938 präglades livet och miljöerna i Klagshamn av kalkbrytning och kalkbränning. Mellan 1942 och 1967 ägdes trädgårdarna och byggnaderna av dotterbolaget till Kockums Mekaniska Verkstads AB. Handelsträdgården var en viktig ekonomisk del under denna period. 1967 såldes fastigheterna till BPA. Alla byggnader revs 1982 och det var då trädgårdarna började växa igen och förvildas.



Bild 3. Stationshotellet, 1910 (byggnaden revs 1982) och månskärmsformade stenpartier ("Månbågar") norr om hotellet.

Stationsparken och Nygårdsvägen ligger inom fastighet Klagshamn 49:82. Ytan på den södra delen av parken är 12 000 kvm och för ny gångbana 15 kvm. För projektområde och omfattning se Bild 4.



Bild 4. Omfattning av färdigställandet av kvarstående allmän plats, Dp 4102 och Dp 4810, park och gata. Kvarter Roslunds Trädgård markerad med mörkgrå färg

Tid för färdigställandet av allmän plats anpassades till bostadsbyggnation inom kvarteret Roslunds Trädgård, med inflyttning i maj 2022. Förberedande arbeten med fällning, röjning och beskärning i Stationsparken pågick samtidigt med byggnation på kvartersmark, under vinter-vår 2022. Åtgärder i parkmark var ett resultat av träd- och riskinventering i augusti 2021 och kompletterande inventering i mars 2022. Utförandeentreprenaden startade i maj 2023.

Syftet med åtgärder på allmän plats är att färdigställa återstående delar av parkmark och gata inom Dp 4102 och Dp 4810, som ska bidra Södra Klagshamn med höga rekreativa- och naturvärden samt ökad tillgänglighet. Stationsparken ska fungera som grannskapspark och erbjuda gröna miljöer med höga upplevelsevärden. Den södra delen av parken som har byggts om består av en central mötesplats "Stationshotellet" med kulturhistoriska inslag; av slingrande grusgångar genom parkens omväxlande miljöer samt av trädrika vilda miljöer för naturlek och kreativitet, i parkens östra och västra del. För ökad tillgänglighet har parkens centrala delar utrustats med pollarbelysning och befintliga armaturer anpassats till dagens behov. Vildare parkdelar med höga naturvärden har lämnats utan belysning för att gynna fåglar, fladdermöss, insekter m fl, som har parken som boplats eller jaktmark.

2.2 Stadens mål

Målsynkronisering 1991-2024

Projektet följer intentioner i Dp 4102 och Dp 4810, att skapa utemiljöer som är säkra, tillgängliga, gröna och attraktiva för boende i närområdet.

Gator, gröning och närpark uppfyller tekniska nämndens mål och dåvarande gatukontorets åtaganden på följande sätt:

- **Målområde 3** – TN mål ”Den offentliga miljön är trygg, säker och gör det möjligt för barn och ungdomar att utveckla sin självständighet” och dåvarande gatukontorets åtagande ”Gatukontoret åtar sig att prioritera barn och unga inom arbete med trygghet och säkerhet i stadsmiljön.”
- **Målområde 8B1** - TN mål ”TN ska främja Malmöbornas tillgång till natur, parker och vattenområden.” och dåvarande gatukontorets åtagande ”Gatukontoret åtar sig att förbättra tillgången till natur, parker och vattenområden.”

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Alla anläggningar i Stationsparken och längs Nygårdsvägen levererades enligt projekterad handling och följde målbeskrivning och leveransmål till objektsgodkännande 2021.

Tidplan för färdigställandet av allmän plats anpassades till byggnation av bostäder i angränsande kvarteret Roslunds Trädgård. Gallrings- och beskärningsarbeten i parken genomfördes samtidigt med byggnation av radhus intill. Anläggningsarbeten i Stationspark och längs Nygårdsvägen genomfördes ca 1,5 år efter inflyttning.

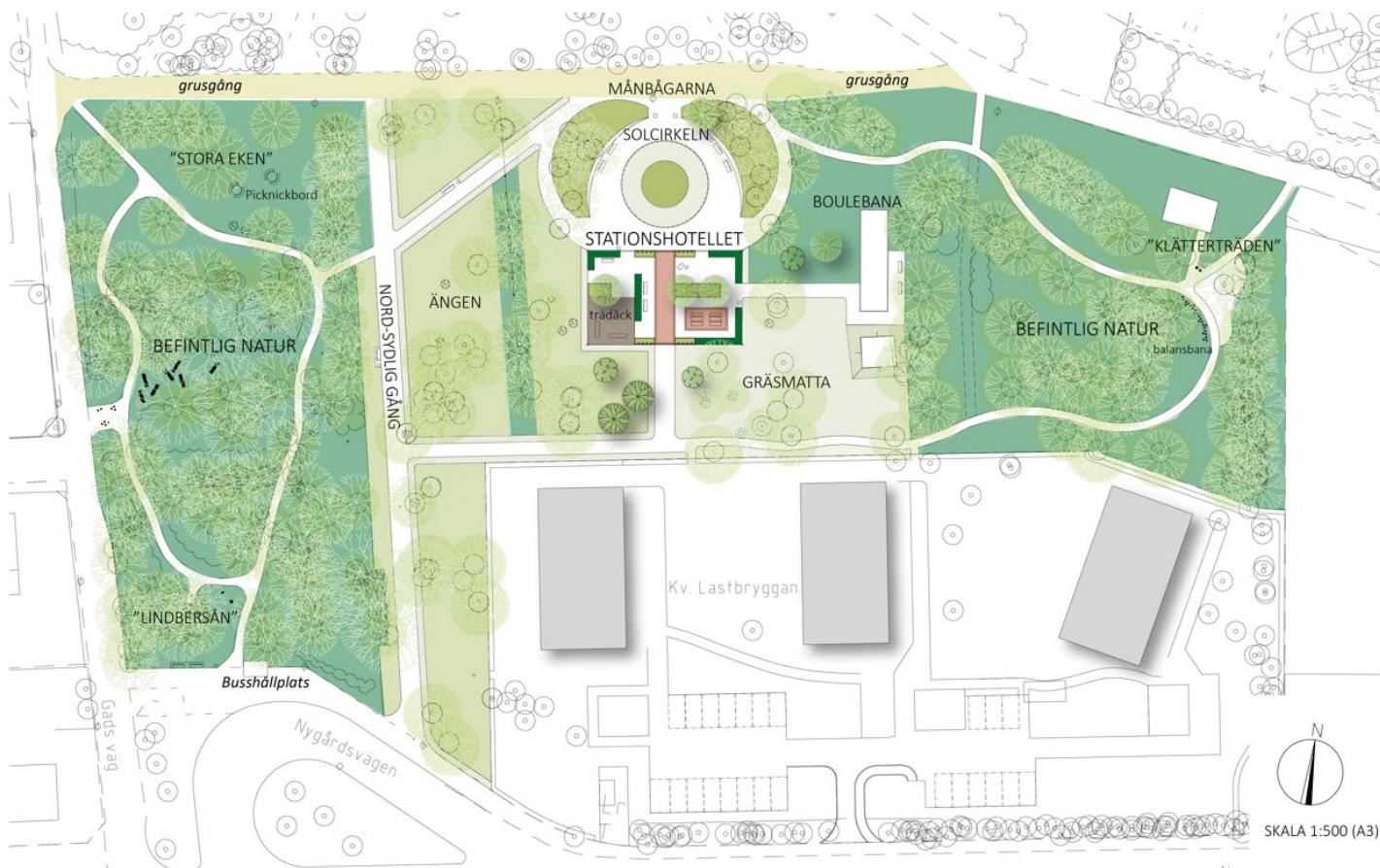


Bild 5. Illustrationsplan för södra delen av Stationsparken.



Bild 6. "Mänbågarna" luckrades försiktigt och marken runt om anpassades till framtida grusgångar

Projektets måluppfyllelse:

Stationsparken som attraktiv grannskapspark uppfyllde målet. Den centrala delen av parken är mer öppen och erbjuder både sittplatser och blomsterprakt. Grusgångar genom hela parken ger möjlighet att promenera genom parkens alla rum, såväl mer ordnade som mer vilda delar. Parken används flitigt, såväl av boende i kvarteret Roslunds Trädgård som övriga Klagshamnsbor. Gångstråk genom parken är väl använda av barn och unga som rör sig mellan skolan, matbutiken och idrottsplatsen. Skogspartier med vildare karaktär är barnens favoritplatser för kojbygge och lek.



Bild 7. Invigning av Stationsparken. Mötesplats "Stationshotellet" i förgrunden.

Parkens invigning anpassades till Klagshamnsdagen den 1 september 2024 och firades med tal, pinnbrödgrillning och kulturmiljöguidningar. Invigningen var uppskattad och besökarna många.

Parkens höga naturvärden har bibehållits i den östra och västra delen. Dessa delar har lämnats mer vegetationstäta och vilda. För ökad tillgänglighet har slingrande grusgångar, anpassade till befintliga träd, anlagts. Riskträd har fällts eller lämnats som högstubbar. Äldre värdefulla träd har fått mer ljus runt om för att fortsätta vara vitala och erbjuda boplats till fåglar och djur.

Större döda grenar på äldre träd har tagits bort. Kapade bitar av stammar har lämnats kvar på marken för faunadepåer.

Barnens favoritplats, vid "Klätterträden" i den östra delen, har kompletterats med träflis och hoppstubbar. Alla grenar som beskurets bort från träden eller legat där sedan tidigare tillåts täcka marken. Lösa grenar och annat trämaterial används av barnen till kojbygge, lek eller aktiviteter. Kulturlämningar som stolpar i betong/metall, betonggolv etc som inte utgör risk, har lämnats kvar lite här och var.

Den djungellika västra delen har öppnats upp i entéplatser och möblerats med trästockar och -kubbar. Den gamla jordkällaren har förvandlats till en gräskulle och lindbersån vid busshållplats fått träflis som golvmaterial.

All gallring, röjning och beskärning har skett i etapper och under vintersäsong för att inte stressa varken träd eller andra levande organismer som har parken som boplats, matställe eller jaktmark.



Bild 8.Kojbygge och hoppstubbar vid "Klätterträden", i september 2024.

Ny central mötesplats "Stationshotellet" har anlagts på samma plats där den gamla hotellbyggnaden stod.

Hotellets rum och korridorer har förvandlats till trädgårdsrum och rabatter samt möblerats med parksoffor, bord och pollarbelysning. Ett stort trädäck har formats i den sydvästra delen. Idegranshäckar och stålspaljéer bildar väggar och delar upp i olika rum.

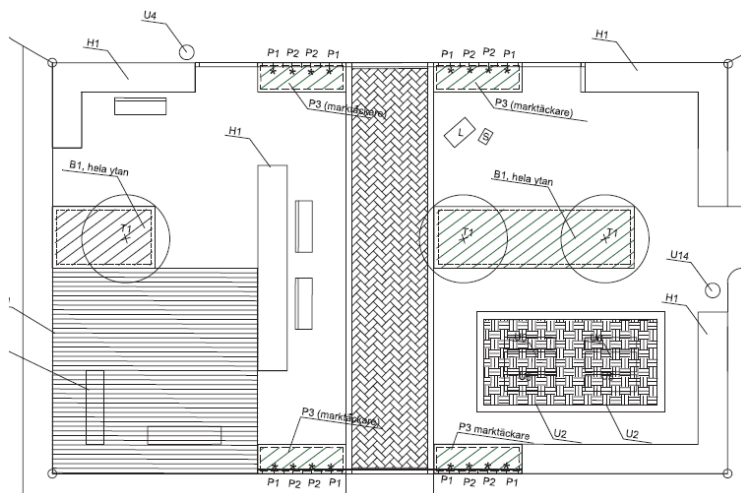


Bild 9. Mötesplats "Stationshotellet", med sittplatser, perennplanteringar, trädäck och omgivande häckar.

Hotellets trädgårdsanläggningar från 1900-talets början har återskapats. Upphöjda "Månbågar" med stödmur och marktäckare har renoverats varsamt. Växtvalet har anpassats till den kulturhistoriska trädgårdsmiljön och förändringar i ljusförhållanden som har skett på platsen. På dagens "Månbågar" växer stora barr- och lövträd som skuggar marken och perenner som har valts till platsen tål både skugga och rotkonkurrens från träd.

MÅNBÅGAR PERENNPLANTERING

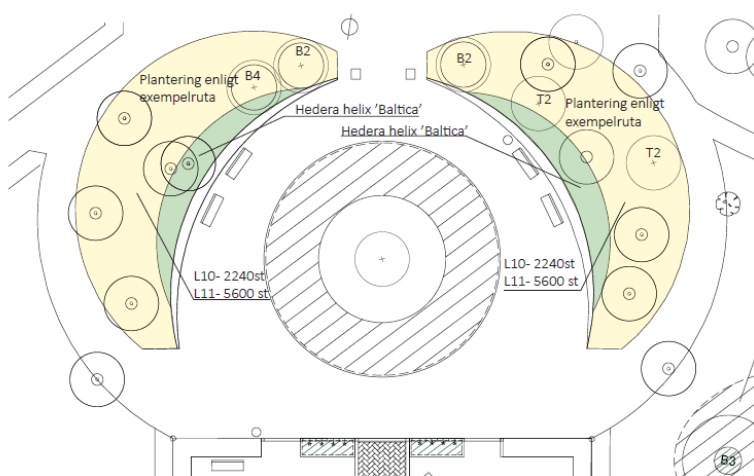
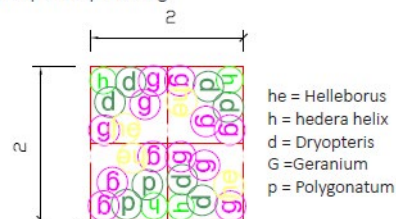


Bild 10. Växter och kombos på "Månbågarna".

REFERENSBILDER

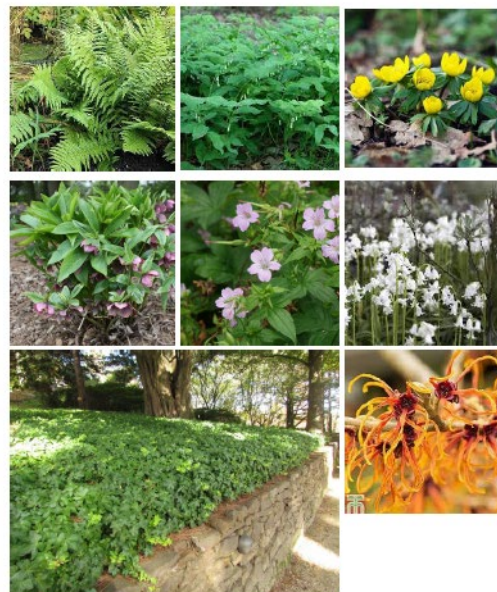


Exempelruta plantering

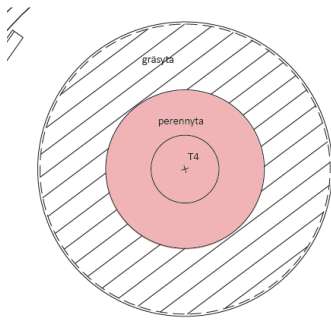


Perenner placeras med krukor på ytan, placering ska sedan godkännas av beställaren innan plantering sker. Perennerna sätts slumpvis blandat, typ exempel ruta.

REFERENSBILDER



SOLCIRKELN PERENNPLANTERING



REFERENSBILDER



Den centrala "Solcirkeln" har planterats med perenner, prydnadsgräs och lökväxter, blommande i varma färgnyanser.



Bild 11. "Solcirkeln" perenner och lökväxter, förslag och foto juli 2024.

För ökad årstidsvariation och färgglädje har bevarade träd- och buskbestånd kompletterats med blommande solitära träd och buskar, som t ex rosenapel, körsbärskornell och trollhassel



Bild 12. Mötesplats "Stationshotellet", med planteringar och sittplatser

Tillgänglighet Parkens tillgänglighet har ökat betydligt jämfört med före ombyggnad. Parkentréer har öppnats upp och fått mer inbjudande utformning. Ett sammanhängande gångsystem har anlagts i hela parken. Genom den centrala delen går en bred grusgång, i nord-sydlig riktning, som snabbspår genom parken. Den raka grusgången är utrustad med parksoffor, pollarbelysning och en hundlatrin.

Belysning Hela den centrala delen, med mötesplats och gångsystem, har ljussatts med pollarbelysning i olika höjder. Den befintliga parkbelysningen längs den norra sidan har flyttats och moderniserats. Parkens vildare delar, i öster och väster, har lämnats utan belysning för att gynna fåglar, fladdermöss och andra organismer som behöver det mörka timmarna för vila och jakt.



Bild 13. Rak grusgång i nord-sydlig riktning, som snabbspår genom parken.

Boulebana Vid jordkällarruin i den östra delen har en boulebana anlagts. Banan har efterfrågats av boende vid tidigare publika träffar, som "Veckans park" och detaljplanernas dialogmöten. Öppningen till jordkällaren har fyllts igen med jordmassor och betonggolvet på taket slipats.



Bild 14. Boulebana norr om jordkällarlämningar.



Bild 15. Ny gångbana på norra sidan av Nygårdsvägen

Gångbana på norra sidan av Nygårdsvägen kopplar samman ändhållplats för bussar vid Gads väg med gångbana vid Hermodsplats. För boende i kv Roslunds Trädgård har en in- och utfart byggts mitt på sträckan.

3.2 Genomförande och tidplan

Tider Entreprenaden följde i stort sett tidplanen. Boende informerades med infoblad i brevlådan i början av september 2023. Parken stängslades in och första byggmöte med PEAB hölls 2023-09-21. Slutbesiktning genomfördes 2024-04-26. Ett antal fel upptäcktes vid slutbesiktning och för att åtgärda felen hölls parken stängd tills i början av maj 2024.

Viktiga händelser

Fas	Start- och sluttid
Förstudie	1991-06-15-20 (Dp 4102), laga kraft 2004-01-12 (Dp 4810), laga kraft
Genomförande	2021-05-03 till 2024-04-26 (2027-04-26 avslut garantitid)
objektsgodkännande	2021-11-30, TN-2021-1006
-förprojektering och utredningar	2021-05-03 till 2021-09-30
-projektering internt, fgk	2021-10-06 till 2022-09-15
- upphandling entreprenad	2023-02-21 till 2023-06-16
-entreprenad	2023-06-16 till 2024-04-24
- garantifas	2024-04-26 till 2027-04-26



Bild 16. Masshanteringsplan för avhjälpandeåtgärder, i markmiljörapport "Stationsparken – miljöteknisk markundersökning, 2022-06-28"



Bild 17. Avhjälpandeåtgärder 2023 inom mötesplats "Stationshotellet" (delområde E), schaktdjup 1 meter.

Markmiljö

Markundersökningar som genomfördes av Ramböll, i maj 2022, påvisade förhöjda halter av förorenade ämnen inom en del av de områden som har iordningsställt. Arbeten resulterade i markmiljörapport *Stationsparken – miljöteknisk markundersökning, 2022-06-28*. Utdrag ur masshanteringsplan på Bild 16.

Anmälan om avhjälpandeåtgärd med anledning av föroreningsskada i mark för fastighet Klagshamn 49:82, MN-2022-5615, diarienummer TN-2021-11-30, togs emot av Miljöförvaltningen, 2022-09-05.

Beslut om genomförande av försiktighetsåtgärder avseende anmäld avhjälpandeåtgärd, Miljöförvaltningen, togs 2022-10-04.

Försiktighetsåtgärder hade Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) som åtgärds mål. Miljöförvaltningen ställde krav på återvinning av avfall och slutprover i schaktväggar och schaktbotten. Avhjälpandeåtgärder utfördes av PEAB under sommar/höst 2023. Avhjälpandeåtgärder inkl slutrapport godkändes av Miljöförvaltningen 2024-03-24.

En tjänsteanteckning, om behov av framtida hantering av kvarlämnade föroreningar av PCB i schaktväggar, skickades till fgk i samband med beslutet. Miljöspecialist, stadsjurist och styrgrupp för exploatering informerades och ett beslut om att kvarlämnade PCB föroreningar hanteras utanför projektet togs av avdelningschef.

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg från Teknisk handbok har gjorts.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

I tabellen nedan redogörs beslutad ram samt utfall. Utfallet innehåller således indexreglering av penningvärdet då kostnader i projektet uppstått vid olika årtal mellan åren 2020-2024.

Objektsgodkännande för projektet antogs i Tekniska nämnden 2021-11-30. I den beslutade ramen uppskattades projektets totala utgifter till 9,3 mnkr och utfallet blev 11 mnkr, vilket är en ökning med -1,7 mnkr. Efter indexuppräknings till 2024 år penningvärde blev avvikelsen mot beslutad ram 4%. Då exploateringsavtalet innebar 100 procentig finansiering från exploatör ökade även intäkterna med motsvarande belopp, från de budgeterade 9,3 mnkr till 11 mnkr. Avvikelsen beror på ökade marknadspriser och ökade kostnader för markmiljöåtgärder.

Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats. Driftskonsekvenserna beräknades till -600 tkr brutto och -240 tkr netto i objektsgodkännandet. Vid beräkning av driftkonsekvenser användes en internräntesats på 1,25 procent och för drift och underhåll användes en schablon på 2,75 procent. Kapitalkostnaderna baserades på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent.

Utfallet för driftskonsekvenserna blev -840 tkr brutto och netto. Differensen mot objektsgodkännandet beror på att totala utgifter i projektet blev ca. 1,7 mnkr högre än kalkylerat, där största avvikelsen avsåg entreprenad, byggledning samt hantering av massor. Kostnadsökningen av driftkonsekvenser beror även på att nuvarande internräntesats är 2,5%, dvs. högre än vid tillfället för objektsgodkännandet. Ytterligare orsak till ökat netto är att inkomster i form av gatukostnadsersättning inte längre kan avsättas för att finansiera driftkostnader som uppstår på allmän plats.

Projektkalkyl Investering, Tkr allmän plats	Beslutad ram	Faktiskt utfall
Gatukostnadsersättning från exploatör	9 300	11 000
Summa inkomster	9 300	11 000
Entreprenad	-5800	-7 100
Hantering av massor under MKM	-500	-700
Hantering av massor över MKM	-200	-400
Projektering	-950	-1 180
Byggledning	-150	-420
Markmiljöutredningar	-300	-200
Intern tid	-700	-1 000
Oförutsett	-700	0
Summa utgifter	-9 300	-11 000
Projektnetto	0	0

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Återstående utgifter som innefattas i utfallet 3.4.1 uppskattas till 400 tkr och består främst av anläggning av en smal grusgång som planeras under 2025. Utöver det kvarstår utgifter i form av garantitid, skötsel av vegetation och hårdgjorda ytor samt eventuella anpassningsåtgärder. Garantitiden avslutas med garantibesiktning 2027-04-26.