

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Holmastigen

Projektnummer: 8936

Datum för ärende i Tekniska nämnden:

Kategori: Exploatering

Projektledare: Bim Byström

Projektnamn: Holmastigen

Projektnummer: 8936

Datum för ärende i Tekniska nämnden:

Kategori: Exploatering

Projektledare: Bim Byström



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	3
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	4
3.1 Geografisk avgränsning.....	4
3.2 Detaljplan.....	4
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	4
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	4
3.5 Genomförande.....	4
3.6 Potentiella föroreningar.....	4
3.7 Osäkerhet och risker.....	5
4. Tidplan.....	5
5. Ekonomi.....	5
5.1 Projektkalkyl.....	5
5.1.1 <i>Utgifter</i>	7
5.1.2 <i>Inkomster</i>	7
5.1.3 <i>Resultatpåverkande poster i totalkalkylen (endast för exploatering, övriga kategorier tar bort rubrik)</i>	8
5.2 Likviditet.....	8
5.3 Driftkonsekvenser.....	8
5.4 Budgetavstämning.....	9

1. Sammanfattning

År 2016 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att godkänna planprogram (Pp 6045) för Holma och Kroksbäck. Planprogrammet ligger till grund för antagna, påbörjade och kommande detaljplaner inom Holma. I planprogrammet beskrivs Holmastigens centrala roll i området samt intentionerna att utveckla stråket. Syftet med Holmas utveckling är att möjliggöra ett stort antal bostäder med ett utökat utbud av olika upplåtelseformer samt att Holma ska bli ett tryggt och attraktivt område. I samband med utbyggnaden av ny allmän platsmark är det även viktigt att den befintliga allmänna platsmarken ses över och förnyas för att lyckas med integrationen mellan gammal och ny bebyggelse. Satsningar på en attraktivare stadsmiljö skapar möjligheter för ett tryggare, mer jämställt och socialt hållbart Malmö.

Projektet Holmastigen syftar till att rusta upp och förnya det centrala gröna gång- och cykelstråk som löper i nord-sydlig riktning genom området. Stråket går mitt igenom stadsdelen och tangerar flera viktiga målpunkter i området så som skola, förskola, torg och affärer. Med nya platsbildningar, ny markbeläggning och belysning får hela stråket en höjd kvalité och en ökad attraktivitet. Genom att arbeta med olika mötesplatser längs med stråket skapas mer liv och rörelse. Upprustningen av Holmastigen ska bidra till en upplevt ökad trygghet, hälsa, områdesidentitet och socialt liv för stadsdelens utveckling samt goda uppväxtvillkor för barn och unga.

Projektets investering består helt av material och arbeten för upprustning av allmän platsmark, och bedöms omfatta 24 mnkr (brutto). Projektet ingår, tillsammans med projekt 3007 Södra och Mellersta Holma samt 3014 Västra Holma, i ramavtal (TN-2019-1546) mellan Malmö stad och MKB. I ramavtalet framgår att två tredjedelar av kostnaderna för upprustning av Holmastigen ska fördelas enligt samma principer som projektkostnaderna för Holmas utveckling. Det innebär att MKB ska svara för 23,4% av 2/3 av de faktiska kostnaderna, vilket beräknas motsvara ca 4 mnkr (observera att denna summa kan komma att ändras i fortsatt dialog med MKB). Detta medför ett bedömt projektnetto på -20 mnkr. Driftskonsekvensen beräknas till 1,8 mnkr per år från 2028. Utgifterna är bedömda i september 2025 års prinsnivå.

Projektets genomförandetid bedöms vara Q2-Q4 2027, med förutsättning att detta går att koordinera med entreprenaden för projekt 3007 Södra och Mellersta Holma. Information om projektet lämnades muntligt senast i februari 2023 till TNAU, inför framtagande av projektdirektiv. Projektdirektivet antogs i februari 2024.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

År 2016 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att godkänna planprogram (Pp 6045) för Holma Kroksbäck. Planprogrammet hade föregåtts av ett värdeprogram för Holma år 2013 och dessförinnan var området föremål för den internationella arkitekttävlingen European 11, genom ett tävlingsbidrag som arbetades fram av MKB och Riksbyggen. Planprogrammet ligger till grund för antagna, påbörjade och kommande detaljplaner inom Holma. I planprogrammet beskrivs Holmastigens centrala roll i området samt intentionerna att utveckla stråket.

Syftet med Holmas utveckling är att möjliggöra ett stort antal bostäder med ett utökat utbud av olika upplåtelseformer i en tät funktionsblandad stad. Dessutom ska bättre förutsättningar ges för att förbättra utbudet av förskoleplatser, skola och service i närmiljön. Förutom tillskapande av nya bygggrätter är utvecklingen viktig för att bygga samman stadsdelen med närliggande Kulladal och Hyllie. Intentionen med utvecklingen av Holma är att området ska bli ett tryggt och attraktivt område. I samband med utbyggnaden av ny allmän platsmark även det viktigt att den befintliga allmänna platsmarken ses över och förnyas för att lyckas med integrationen mellan gammal och ny bebyggelse. Satsningar på en attraktivare stadsmiljö skapar möjligheter för ett tryggare, mer jämställt och socialt hållbart Malmö. Både de sociala och fysiska investeringarna som staden gör är viktiga komponenter för att bygga en mer jämlik stad.

Projektet Holmastigen syftar till att rusta upp och förnya det centrala gröna gång- och cykelstråk som löper i nord-sydlig riktning genom området. Stråket går mitt igenom stadsdelen och tangerar flera viktiga målpunkter i området så som skola, förskola, torg och affärer. Med nya mötesplatser, ny markbeläggning och belysning får hela stråket en höjd kvalitet och en ökad attraktivitet.

Genom att arbeta med olika mötesplatser längs med stråket skapas mer liv och rörelse. Målsättningen med upprustningen av Holmastigen är att det ska upplevas ge ökad trygghet, hälsa, integration och delaktighet för stadsdelens utveckling samt goda uppväxtvillkor för barn och unga. Intentionen är att den ska fungera som en motor för sociala förändringar och ökad social sammanhållning mellan ny och äldre bebyggelse.

Malmö stad och MKB har tecknat ett ramavtal för Holma (TN-2019-1546), antaget av kommunfullmäktige i juni 2020, där övergripande principer för hur fördelning av kostnader och nya bygggrätter görs i förhållande till respektive parts nuvarande markinnehav. Ramavtalet omfattar även upprustning av Holmastigen och hur kostnaderna för upprustningen av Holmastigen ska fördelas mellan parterna.



figur 1. Holmas placering i Malmö

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag att förvalta, utveckla, aktivera, upplåta och utöva tillsyn av samt göra investeringar i kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden (jfr med reglemente § 19 punkt 8). Projektet bidrar även till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag att förvalta, utveckla, aktivera, upplåta och tillgängliggöra det offentliga rummet (jfr med reglemente § 19 punkt 9). Projektet bedöms också bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål *Malmö stad ska verka för att öka tryggheten bland Malmöborna och för att brottsligheten ska minska* - Denna bedömning grundas på att projektet förväntas skapa mer liv och rörelse längs stråket vilket är en del i ledet att öka tryggheten, då fler använder stråket så kommer den sociala kontrollen och trygghetskänslan att öka.

2.3 Leveransmål

När projektet är klart kommer Holmastigen att ha:

1. Flera olika nya mötesplatser och olika former av sittgrupper/sittplatser
2. Förtydligad cykel/gång-logik och förtydligade entréer till stråket
3. Ny och uppdaterad belysning
4. Ett antal nyplanterade perenn- och buskplanteringar
5. Renoverad beläggning längs hela stråket med nytt markmaterial
6. Ny utrustning som främjar flera funktioner och vistelsekvaliteter

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Den del av Holmastigen som går genom Holma är ett cirka 730 meter långt stråk och täcker en yta på cirka 8900 kvm. Projektområdet ligger inom fastigheten Hyllie 165:61 vilken ägs av Malmö stad. Stråket gränsar till fastigheterna Gräsklipparen 3 och 4 samt Skottkärran 1, 4 och 5, vilka är upplåtna med tomträtt, Vattenkannen 2 och 3, Skyffeljärnet 2, Häcksaxen 1, Lövräfsan 1, Örtsaxen 2, Grensaxen 1 och 2, Holma 2 och 3, vilka ägs av MKB, samt Vattenkannen 1 vilket ägs av Malmö stad.

Holmastigen är idag ett slitet men välanvänt allmänt gång- och cykelstråk rakt igenom Holma. Markbeläggningen är illa medfaren med ojämnheter och växtligheten längs med stråket är dominerad av ett fåtal arter och består främst av gräs och träd. Där finns få bänkar längs med stråket och inga direkta mötesplatser. Holmastigen löper genom Holma torg som är den senast anlagda allmänna ytan i Holma, vilket invigdes 2016.

En upprustning av Holmastigen skulle innebära att stråket får ett välbehövligt lyft med ny belysning, nytt markmaterial, fler nya planteringar med träd, buskar och blommor samt nya mötesplatser med olika former av sittplatser.

Holma är beläget mellan Pildammsvägen och Kroksbäcksparken, söder om Ärtholmsvägen och norr om Annetorpsvägen. Det är ett bostadsområde med flerfamiljshus i 3-8 våningar uppfört under 1970-talet. Holma är nästan helt trafikseparerat och alla bilar samlas på stora markparkeringsanläggningar vid områdets infart.



figur 2. Fastighetskarta. Projektet berör enbart allmän platsmark. Holmastigen märkt i blått.

3.2 Detaljplan

För projektområdet gäller detaljplan PL1062 från 1972 där stråket utpekas för PARK OCH PLANTERING samt detaljplan DP5114 där Holma torg pekats ut som GÅGATA. Holmastigen ligger inom det geografiska området för Planprogram för Holma och Kroksbäck PP6045. Alla åtgärder som planeras hanteras inom gällande detaljplaner.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

- Södra och Mellersta Holma, projekt 3007. Projektet omfattar utbyggnad av cirka 1 100 bostäder, kontor, två förskolor, två mobilitetsanläggningar och allmän plats. Projektet berör detaljplanerna Dp 5546, för del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl. (Södra Holma) och Dp 5588, för del av fastigheten Hyllie 165:61 m.fl. (Mellersta Holma) vilka har vunnit laga kraft. Projektet är inför genomförande och utbyggnad av byggator, ledningsomläggning, terrassering och sanering planeras påbörjas under våren 2025. Projektet innefattar del av det urbana stråket och stråket för Barncampus vilka ska anslutas till Holmastigen. Projektet omfattas av ramavtalet för Holma (TN- 2019-1546).
- Holma Norra, 3012. Projektet omfattar utbyggnad av cirka 350 bostäder, mobilitetsanläggning och allmän plats. Detaljplanearbete pågår för Dp5708, för del av Hyllie 165:61 m.fl., söder om Ärtholmsvägen (Norra Holma).

- Holma Västra, 3014. Projektet omfattar utbyggnad av cirka 110 bostäder, varav cirka 25 är radhus, samt allmän plats. Detaljplanen Dp5765 för del av Häcksaxen 2 m.fl. (Västra Holma) har vunnit laga kraft. Projektet innefattar del av det urbana stråket som går mellan Kulladal och Krokbäcksparken genom Holma, vilket ska anslutas till Holmastigen vid Holma torg. Projektet omfattas tillsammans med Södra och Mellersta Holma, projekt 3007, av ramavtalet för Holma (TN-2019-1546).

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Tidigare beslut:

- Projektdirektiv för projektet antogs 2024.

Kommande beslut:

- Tekniska nämndens beslut om detta förslag till objektgodkännande.

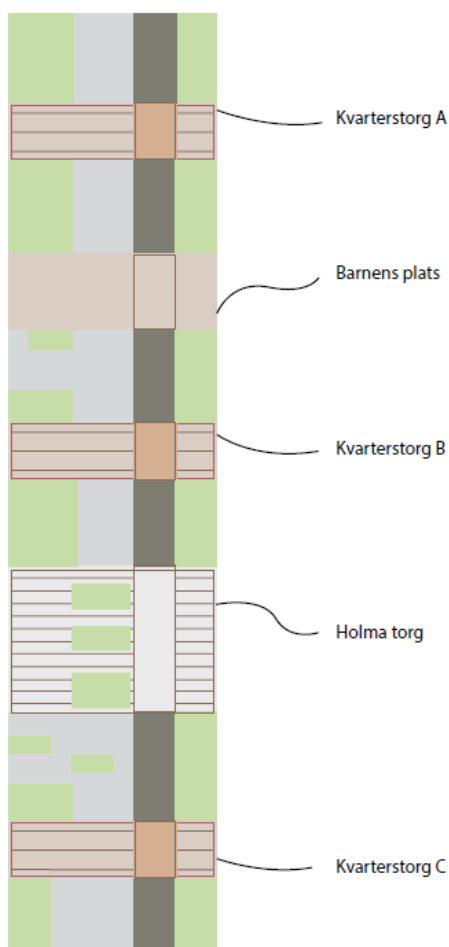
3.5 Genomförande

Föreslagen investering omfattar upprustning och utveckling av hela Holmastigen inklusive markbeläggning, belysning, utrustning och planteringar.

Idag är Holmastigen eftersatt med gropig beläggning, otydlig indelning mellan fotgängare och cyklister samt bristfälliga mötes- och sittplatser. De rumsligheter som finns längs stråket tas inte tillvara på utan gapar mestadels tomma utan plats för vistelse. I genomförandet av projektet kommer Holmastigen få ett lyft både gällande funktion och form. Projektet kommer detaljprojekteras baserat på framtaget gestaltningsprogram och därefter kommer befintlig beläggning rivas och ersättas med nytt markmaterial, belysning, utrustning och planteringar.

Utformningen på Holmastigen är baserad på tätt samarbete och dialog med områdets boende, med särskilt fokus på barn, äldre, kvinnor och människor med funktionsnedsättningar. Genom detta arbete har en rad inriktningar uppkommit för utformningen av det gemensamma utrymmet. Dessa innefattar: En ökad trygghetsupplevelse med fokus på sikt, belysning och separerad men nedtonad cykelbana, logisk utformning och tematiska utsmyckningar som skapar områdeskaraktär och platskänsla, platser som främjar barns rörelse, stärkt områdesidentitet genom nya mötesplatser och att Holmastigens utformning ska bidra till att känna stolthet och främja hemmakänslan i Holma. Förbättrad skyfallshantering samt klimatsmart planering av utformningen har också varit i fokus för arbetet med projektets utformning.

Baserat på dessa inriktningar har ett gestaltningsprogram tagits fram för Holmastigen, som bryter upp stråket i en tydlig rytm med ”kvarterstorg”, transportsträckor och mötespunkter (se figur 4).



Figur 4. Ikoniserad utformning.

Markmaterial kommer skifta längs sträckan för att förstärka denna rytm. Längs transportsträckor kommer ljusa betongplattor användas på gångytan, medan den 2 meter breda cykelbanan kommer ligga österförlagd i asfalt. På kvarterstorget byter cykelbanan material till röda plattor för att signalera sänkt hastighet vid korspunkter/mötesplats, men körspåret fortsätter för att inte tappa indelningen mellan cyklister/fotgängare. Stundvis läggs endast cykelbanans ytterkanter (fris) för att markera cykelns plats, men sätta fotgängare i fokus. Detta gäller tex på ytan "Barnens plats" som fått en särskild utformning i samarbete med Holmaskolans fjärdeklassare, och som kommer ligga mellan befintliga Holmaskolan och framtida förskolan. Detta gör sträckan till skolgata för alla Holmas barn.

Kvarterstorget får en utformning som är inspirerad av det befintliga och av de boende uppskattade Holma torg, med tvärgående linjer i mörkare tegel/betong. Ytorna smyckas också med upphöjda växtbäddar, paviljonger, bänkar och grusytor med lekstubbar och liknande.

Växtmaterial som ingår i investeringen är främst buskar och perenner då ledningar gör det svårt att plantera träd - inom projektområdet står dock flera trädrader redan vilken gör kompensation med andra former av vegetation till ett balanserat alternativ. Samtliga befintliga träd bevaras så långt som är möjligt. Växtvalen görs för att stämma väl överens med övrig utveckling i Holma och bidra till känslan av att vara i "trädgårdsstaden".

Belysningsprogrammet för utformningen innefattar ett utbyte av befintlig funktionsbelysning för GC-stråk till klassisk malmö-stil för att knyta området till övriga staden. För att skapa karaktär och öka trygghetsupplevelsen tillkommer även accentbelysning så som markstrålkastare vid trädkronor och belysning från mast vid vissa platsbildningar.

Klassiska malmögröna parksoffor ställs ut längs stråket för att knyta an till övriga staden, samtidigt som området får en egen karaktär med inspiration från befintliga förhållanden. Holma som "trädgårdsstaden" tillsammans med Holma torgs kaniner i brons ger ett tema på djur och natur i vackra och naturlika material och färger som återkommer längs stråket. Bokstavsskulpturer dyker upp på fem platser längs stråket och skriver H O L M A, när man färdats igenom hela sträckan.

3.6 Potentiella föroreningar

Holmastigen och området runtomkring bebyggdes under tidigt 1970-tal. Innan dess utgjordes området av jordbruksmark.

Det har inte gjorts några miljötekniska markundersökningar i det aktuella området, men det har gjorts ett flertal undersökningar i områdena intill: Västra Holma, Södra och Mellersta Holma samt Holma Norra. Sammantaget för alla rapporter som är skrivna i området är halter som överstiger MKM få. Andelen halter som överstiger KM är något större. Föroreningarna finns framför allt i fyllningsmassorna och utgörs främst av tungmetaller och PAH:er.

Då det inte har gjorts någon provtagning inom aktuellt område är mängden massor med halter överstigandes KM- respektive MKM baserat på genomsnittliga halter från undersökningar i närområdet. Omkring 6 % av analysresultaten visar på halter överstigandes MKM och omkring 19 % visar på halter överstigandes KM. Vidare är mängden massor baserat på en area på cirka 7000 m² med ett schaktdjup på 1 m. Kostnad för sanering över MKM uppskattas till 380 tkr och kostnad för sanering under MKM uppskattas till 720 tkr.

Framtagen kostnadsuppskattning är en grov uppskattning och kostnadsuppskattningen för halter över KM är baserad på en schabloniserad kostnad i kronor/kvadratmeter tomtyta. Markmiljöspecialist inom förvaltningen rekommenderar att undersöka massornas föroreningshalter i samband med detaljprojektering alternativt som en del av entreprenaduppdrag.

3.7 Osäkerhet och risker

- Entreprenad- och konsultkostnader kan bli högre än kalkylerat p.g.a. konjunktur
- Entreprenadupphandlingarna kan bli överklagade
- Hittills okända föroreningar kan upptäckas inom entreprenaden
- Osäkerhet i de ekonomiska kalkylerna
- Synk med övriga projekt i Holma kan innebära justerad tidplan

4. Tidplan

Utvecklingen av Holma innebär en serie förändringar över lång tid. Flera entreprenader kommer att pågå i området samtidigt och under denna tid ska livet för de boende i området kunna pågå som vanligt utan allt för stor påverkan.

Iordningställandet av projektområdet (Holmastigen) kan komma att ske i etapper och är beroende av tidplan för genomförandet av projekt 3007, Södra och mellersta Holma. Tidplanen som anges här är formulerad utifrån att arbeten ska kunna fortlöpa obehindrat men kan alltså behöva justeras för att göra övriga entreprenader i Holma möjliga enligt dessas tidplan.

Händelse	Tidpunkt
BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)	Jan 2024
Utredningar och förberedande arbete	Q4 2024-Q3 2025
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Q4 2025
Projektering	Q2-Q4 2026
Entreprenad	Q2-Q4 2027
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Q4 2027
Garantifas	2028-2031

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

Den totala investeringsutgiften bedöms bli 24 mnkr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 4 mnkr, vilket ger ett projektnetto på -20 mnkr. Kalkylen är beräknad på det ekonomiska underlag som i dagsläget är tillgängligt.

Projektkalkyl Exploatering	Tkr
Gatukostnadsersättning från exploatör	4 000
Summa inkomster	4 000
<i>Allmän platsmark</i>	
Entreprenad	-14 300
Byggledning	-600
Projektering	-1 600
Förprojektering	-1 100
Oförutsett	-2 900
<i>Gemensamma utgifter</i>	
Hantering av massor under MKM	-700
Hantering av massor över MKM	-400
Intern tid	-1 900
Utredningar	-200
Oförutsett	-300
Summa utgifter	-24 000
Projektnetto	-20 000

5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna i objektsgodkännandet beräknas uppgå till 24 mnkr var av de största kostnaderna utgörs av entreprenad, förprojektering, projektering och interntid.

Hittills upparbetat i projektet är cirka 1 mnkr där utgiftsposterna är interntid och projektering.

Utgifterna är bedömda i prisnivå september 2025.

5.1.2 Inkomster

Beräknade intäkter på 4 mnkr kommer från gatukostnadsersättning från exploatör.

5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen (endast för exploatering, övriga kategorier tar bort rubrik)

Utifrån projektets totalkalkyl framgår nedan att den totala resultatpåverkan uppgår till 3,6 mnkr var av -0,4 mnkr avser hantering av massor över MKM 2026 och 4 mnkr avser gatukostnadsersättning och ska intäktsföras under år 2027.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År 2026	År 2027	Totalt
Gatukostnadsersättning från exploatör	0	4 000	4 000
Summa intäkter	0	4 000	4 000
Hantering av massor över MKM	-400	0	-400
Summa kostnader	-400	0	-400
Totalt per år	-400	4 000	3 600

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalning	Utbetalning	Summa
2026	0	-4 300	-4 300
2027	4 000	-17 400	-13 400
Summa	4 000	-21 700	-17 700

5.3 Driftkonsekvenser

Driftskonsekvenserna beräknas till cirka 1,8 mnkr per år från 2028. Internränta och avskrivningar avser 1,2 mnkr och drift och underhåll uppgår till 0,6 mnkr. Drift och underhåll har beräknats med schablon, avskrivningarna med 2,5 % (40 år) och internräntan med 2,5 %.

Driftkonsekvenser Tkr

Allmän platsmark

År	Intäkt	Kostnad	Netto
Från år 2028	0	1 800	1 800
Summa	0	1 800	1 800

5.4 Budgetavstämning

Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska intäkter och kostnader