

Underlag objektsgodkännande

Stava gård

Projektnummer: 8070

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2026-09-28

Kategori: exploatering

Projektledare: Anne Richthoff

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund, syfte och mål	4
2.1	Bakgrund och syfte	4
2.2	Stadens mål	4
2.3	Leveransmål.....	4
3	Projektets omfattning	6
3.1	Geografisk avgränsning	6
3.2	Detaljplan.....	7
3.3	Kopplingar till andra projekt / linjen.....	8
3.4	Tidigare och eventuellt kommande beslut.....	8
3.5	Genomförande	8
3.6	Potentiella föroreningar	13
3.7	Osäkerhet och risker.....	14
4	Tidplan	14
5	Ekonomi.....	15
5.1	Projektkalkyl	15
5.2	Driftkonsekvenser.....	17
5.3	Budgetavstämning.....	17

1 Sammanfattning

Detta objektsgodkännande omfattar förverkligandet av allmän plats inom och i anslutning till Dp 5867.

Ärendet gäller nytt bostadsområde inom Stava gård i norra Tygelsjö och innefattar inom detaljplanen iordningsställande av två nya gator och en park med dagvatten- och skyfallshantering samt utveckling av trädbevuxna naturmiljöer till naturområde och naturstråk. Utanför detaljplanen ingår ny gatuanslutning till Tygelsjövägen, två upphöjda övergångsställen på Tygelsjövägen samt nya gånganslutningar mot omgivande målpunkter på allmän plats.

Detaljplan för fastigheten Tygelsjö 52:34 och del av fastigheten Tygelsjö 41:1, Dp 5867, möjliggör bebyggelse med cirka 46 radhus, parhus och villor samt 31 lägenheter längs Tygelsjövägen.

Malmö tekniska nämnd beslutade 2026-08-25 att godkänna exploateringsavtal TN-FK-2026-1566 som reglerar kostnader med mera kopplade till Dp 5867.

Dp 5867 planeras antas i stadsbyggnadsnämnden 2026-09-25.

Detaljprojektering av gata, natur och park planeras avslutas i november 2027.

Entreprenaden delas upp i bygggata och färdigställande, med planerad start under våren 2028. Färdigställandet av allmän plats anpassas till exploatörens tidplan för kvartersmark.

Genomförandet av allmän plats i anslutning till Dp 5867 innebär en total investeringsutgift på 26 mnkr. Beräknad inkomst uppgår till 21 mnkr och avser gatukostnadsersättning från exploatör vilket ger ett projekt netto på -5 mnkr.

Driftskonsekvensen beräknas till 1,9 mnkr per år brutto och netto från 2028.

Resultatpåverkande poster avser gatukostnadsersättning om 21 mnkr samt myndighetsutövning som beräknas till 100 tkr och hantering av förorenade massor över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) som beräknas till 50 tkr. Utgifterna är bedömda i april 2026 års prisnivå.

2 Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Dp 5867, för Stava gård, möjliggör en blandad bebyggelse som ska tydliggöra Tygelsjös entré och avslut i norr. Den tillkommande bebyggelsen ska ta utgångspunkt i Tygelsjös äldre karaktär och husarkitektur. Den befintliga gården omvandlas varsamt till bostäder, kontor och centrumverksamhet. Gårdens kulturhistoriska och gröna värden bevaras och lyfts fram.

Projektets syfte är att iordningsställa allmänna gator och naturmiljöer inom och i anslutning till Dp 5867 samt att öka trafiksäkerheten för gående och cyklister som korsar Tygelsjövägen i anslutning till det nya bostadsområdet. Stava gård har idag många värdefulla naturmiljöer med uppvuxna träd och ett viktigt mål är att ta vara på den biologiska mångfalden och utveckla trädmiljöerna till vistelse- och lektytor med höga upplevelse- och biologiska värden. Nya gångstråk mellan det nya bostadsområdet och omgivande miljöer gör naturområdet tillgängligt för besökare, boende och skolelever.

2.2 Stadens mål

Projektet bedöms bidra till uppfyllandet av kommunfullmäktiges mål: Malmö stad arbetar för att ge barn och unga goda uppväxtvillkor och Malmö är en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser och är en klimatneutral stad 2030. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med trygga och säkra gatumiljöer inom och i anslutning till det nya bostadsområdet samt med natur- och parkmiljöer med många uppvuxna sparade träd och höga rekreativa värden.

2.3 Leveransmål

Projektets allmänna ytor ska erbjuda gatumiljöer som är trygga och säkra för alla trafikanter, ta vara på trädbevuxna natur- och parkmiljöer med höga natur- och lekvärden samt koppla samman det nya området med omgivande målpunkter.

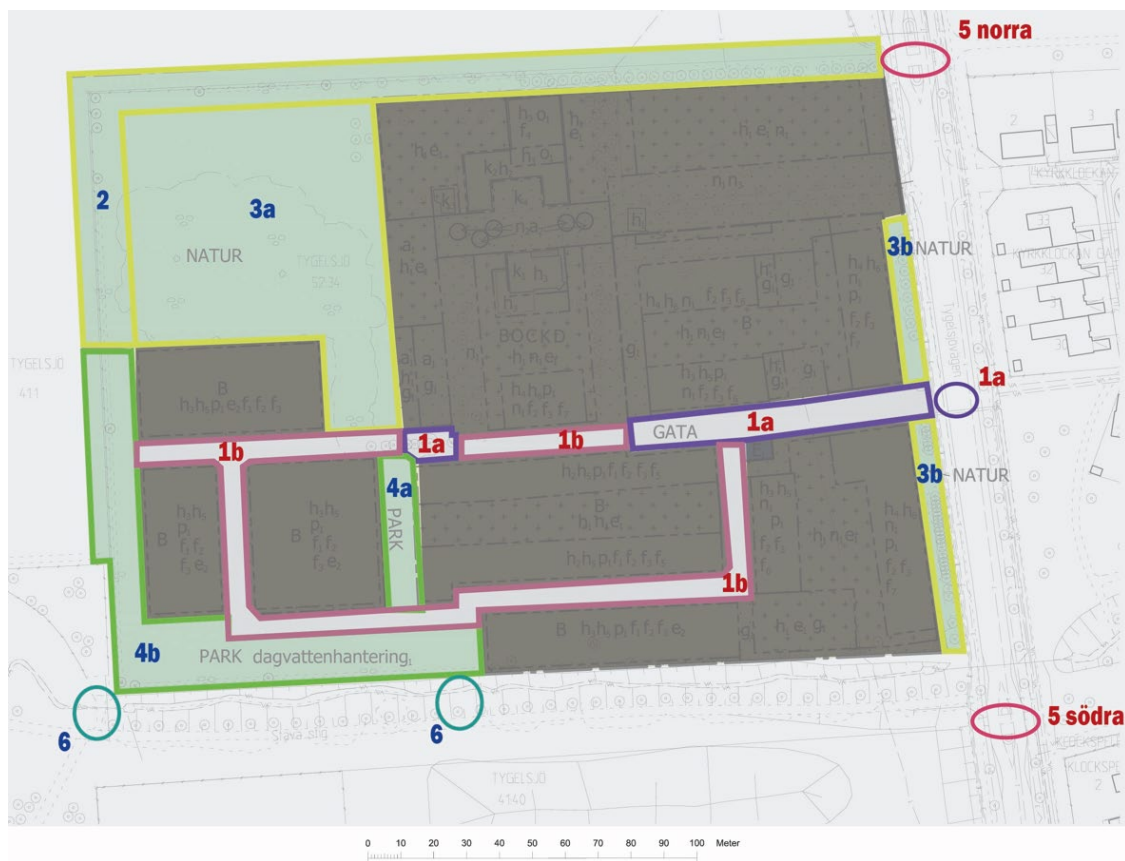


Bild 1. Delområden 1 till 6 kopplade till leveransmål, inom och i anslutning till Dp 5867.

Leveransmålen för allmän plats med delområden, 1 till 6, enligt bild 1:

- Ny gata med träd och anslutning till Tygelsjövägen, längd 105 m (1a)
- Ny gata utan träd, längd 385 m (1b)
- Naturområde och naturstråk i nordväst med nya lekmiljöer, gångstråk och utsiktsplats, 10 030 m² (2, 3a)
- Befintlig ridväg på jordbruksmarkens kant bibehålls i sin funktion (2, 4b). Mer detaljer på bild 2.
- Naturstråk längs Tygelsjövägen med ny trädrad, gång- och dagvattenstråk och grässlänt, 738 m² (3b)
- Parkstråk mellan bostadskvarter med nya gång- och dagvattenstråk, 470 m² (4a)
- Park och parkstråk i sydväst med nytt gångstråk och ytor för dagvattenhantering, 3020 m² (4b)
- Upphöjda övergångsställen med cykelöverfart på Tygelsjövägen, 2 st (5 norra och 5 södra)
- Gånganslutningar och spång mellan nytt bostadsområde och befintliga allmänna utemiljöer (6)

3 Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Planområdet ligger väster om Tygelsjövägen, vid Tygelsjös norra entré. Söder om planområdet ligger Svenstorpsparken, naturstråk längs Tygelsjöbäcken, Pilsbäcksskolan och skolans idrottsplats. Öster om Tygelsjövägen finns befintlig småhusbebyggelse, Tornparken och Bäckens förskola.

Detaljplanen omfattar hela fastigheten Tygelsjö 52:34, som tillhör Stava gård, med befintlig gårdsbebyggelse och omkringliggande obebyggd mark. Planen omfattar även mark från fastigheten Tygelsjö 41:1, som ägs av Malmö stad. För detaljer se karta bild 2.

Planområdets yta uppgår till cirka 47 500 kvadratmeter, varav allmänna gator 3 782 m², natur 10 760 m² och park 3 490 m².



Bild 2. Detaljplanens fastigheter och omgivande målpunkter. Dp 5867 innefattar hela fastigheten Tygelsjö 52:34 (inom orange linje) och 5 meter bred remsa av jordbruksmark inklusive ridväg inom fastigheten Tygelsjö 41:1 (markerat med grön färg).

3.1.1 Områdets natur- och kulturvärden

Odling Öppna gräs- och örtbevuxna marker utgör största delen av planområdet idag. Den öppna marken användes för odling fram till 2007, där vinodling var den senaste markanvändningen. Efter det började odlingsmarken växa igen.

Trädmiljöer Gårdens äldre träd är samlade runt gårdsbebyggelse och längs huvudinfarten från Tygelsjövägen. Under vinodlingsperioden planterades ett flertal lähäckar med pyramidpoppel längs fastighetsgränsen. Lähäckar i väster och i norr är biotopskyddade och ska bevaras.

En enklare trädinventering genomfördes under hösten 2025. Detaljerad träd- och riskinventering av trädmiljöer på allmän plats genomförs efter antagandet av detaljplanen.

3.2 Detaljplan

Dp 5867 för Stava gård möjliggör bebyggelse i form av tät och småskalig bostadsbebyggelse med cirka 46 radhus, parhus och villor i 1 - 2 våningar samt omkring 31 lägenheter längs Tygelsjövägen i 2 - 4 våningars flerbostadshus.

Den befintliga gården i områdets norra del planläggs för bostäder, kontor och centrumverksamheter. Gårdens struktur bevaras och de byggnader som har kulturhistoriskt värde skyddas genom varsamhetsbestämmelser.

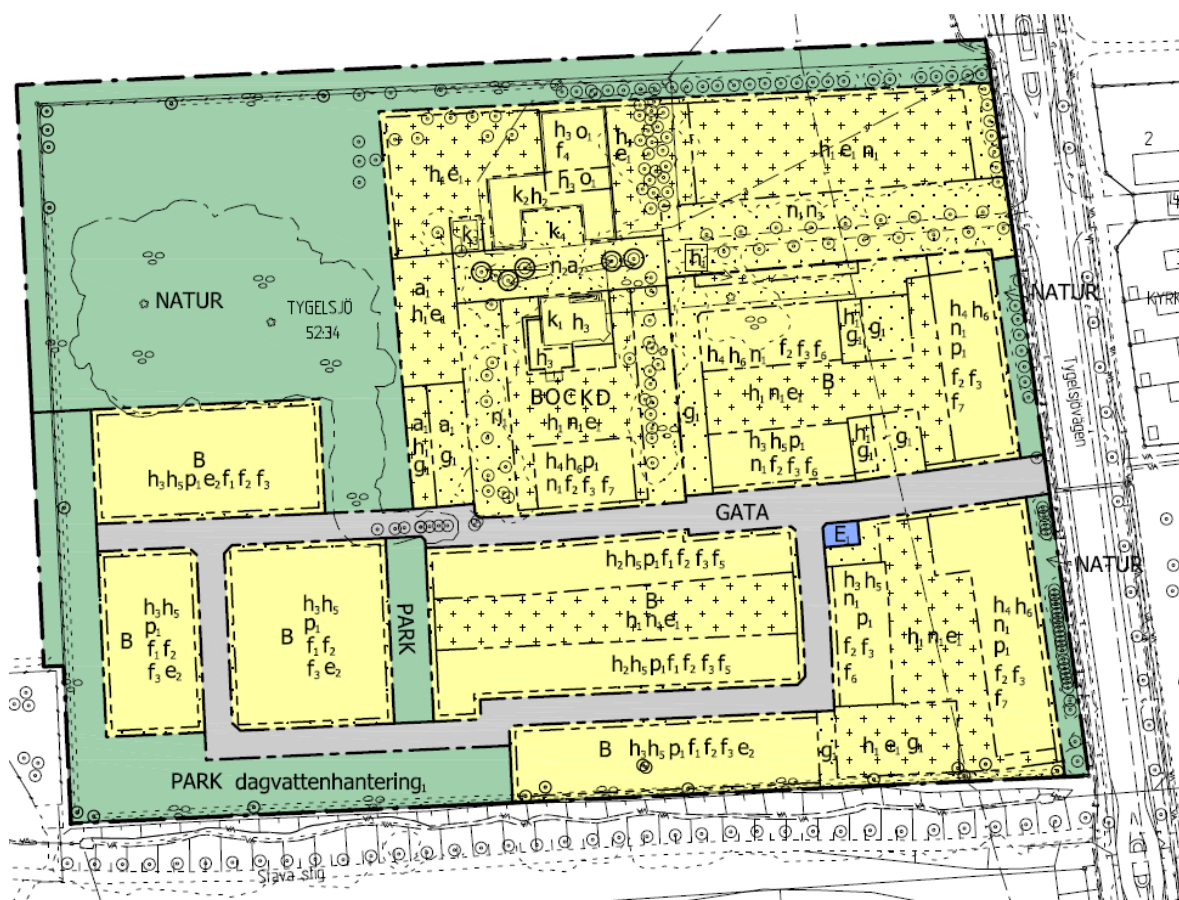


Bild 3. Plankarta för Dp 5867, Stava gård, Tygelsjö 52:34 och del av fastigheten Tygelsjö 41:1 i Tygelsjö by.

Allmän plats inom detaljplanen består av nya allmänna gator (i grått) genom bostadsområdet och grönstruktur (i grönt) bestående av naturområde med sparade träddungar och lähäck i väster; park med dagvattenhantering i söder; nord-sydligt parkstråk mellan bebyggelsekvarter samt naturstråk längs Tygelsjövägen. Detaljerad beskrivning av genomförandet på allmän plats finns under rubrik 3.5 Genomförande.

Detaljplanen är beställd av två privatpersoner som äger fastigheten för Stava gård.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Inga andra projekt i närområdet påverkas av utbyggnaden inom Stava gård.

3.4 Tidigare och eventuellt kommande beslut

Projektdirektiv för Stava gård godkändes och signerades av avdelningschef på stadsutvecklingsavdelningen i januari 2026.

Exploateringsavtalet TN-FK-2026-1566 som reglerar kostnader med mera, kopplade till Dp 5867, godkändes av tekniska nämnden 2026-08-25.

3.5 Genomförande

3.5.1 Natur och park

Syftet med bestämmelsen NATUR är att skapa allmänt tillgängliga områden med naturkaraktär och bevara uppvuxen trädvegetation. Gröna miljöer intill nya bostäder, med färre träd, utformas som PARK och får mer urbant innehåll med nya trädplanteringar, gångar och belysning.

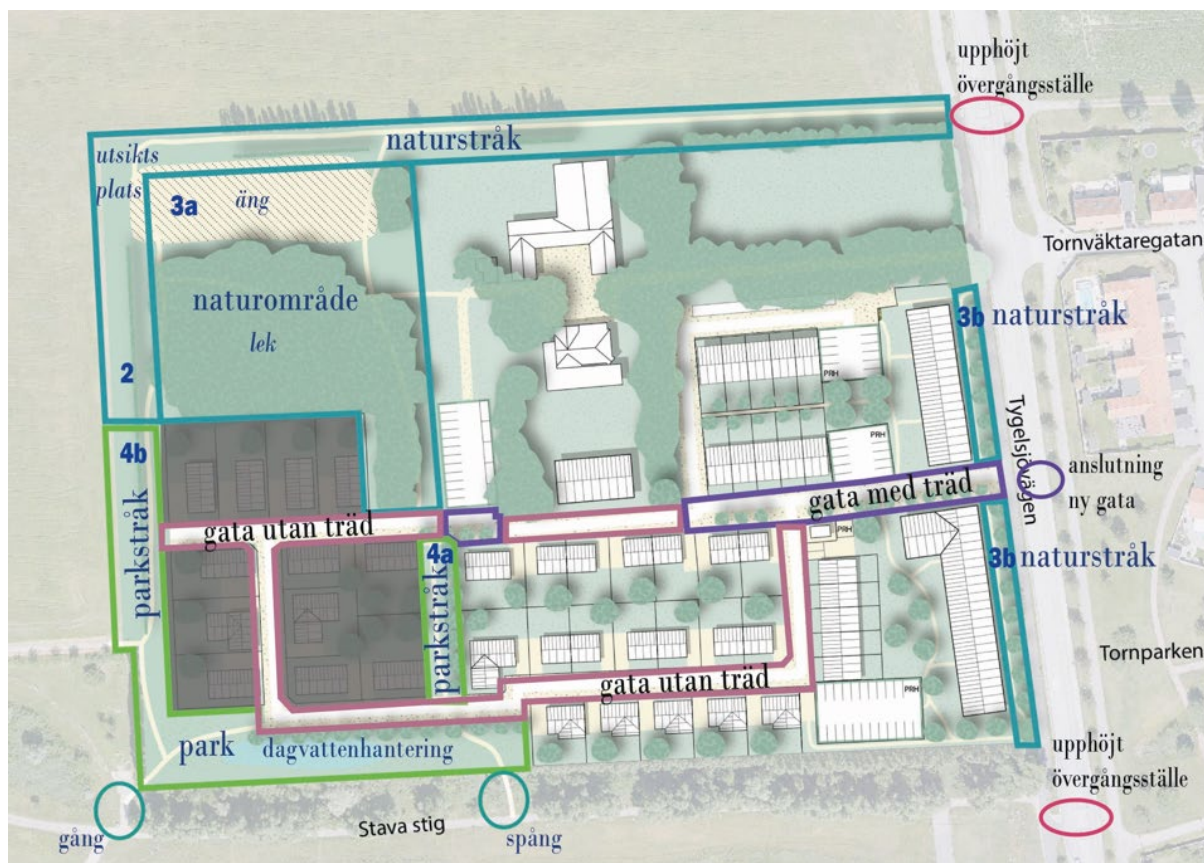


Bild 4. Illustration till detaljplan och projektets allmänna ytor som ska genomföras.

Naturområde och naturstråk i nordväst (3a, 2) I det nordvästra hörnet möjliggörs ett större område med natur. Området består av uppvuxna träd, sälgdunge och ängsmark. Naturmiljön kompletteras med grusgångar, platser för lek och en plats för utsikt. Sälgdungen gallras i utvalda delar och kompletteras med blommande och bärande buskar.



Bild 5. Naturstråk i nordväst (2). Dagens gräskant breddas från 3 till 5 meter.

Naturstråk längs Tygelsjövägen (3b) Den allmänna platsen utökas med ett naturstråk med bredd 6 meter mellan gata och ny bebyggelse. Den skarpa höjdskillnaden mellan Tygelsjövägen och Stava gård ersätts med en grässlänt. Träd bevaras i den norra delen. I den södra delen ersätts popplar med trädarter med mindre rotskottsbildning.

Park och parkstråk (4a, 4b) Parkstråk skapar gröna kopplingar genom bebyggelsen och ut till jordbrukslandskapet och andra målpunkter utanför området. Parkstråk ska även fungera som rinnstråk för dag- och skyfallsvatten. Belysning sätts upp längs viktigaste gångstråk och på mötesplatser.

Parken i sydväst (4b) ska fungera som entréplats för allmänna gröna miljöer inom det nya bostadsområdet. En stor del av parkens yta kommer att bestå av en sänka (torrdamm) för dagvatten- och skyfallshantering. Dagvatten från den västra och norra delen av detaljplaneområdet ska samlas i parken och ledas vidare till Tygelsjöbäckens ekokorridor, norr om Stava stig. En detaljerad beskrivning av dagvattenhantering finns under 3.5.3 Dagvatten och skyfall.

3.5.2 Trafik och gata

Trafik Trafikmängden på Tygelsjövägen strax norr om planområdet var år 2016 cirka 6 300 fordon per medelvardagsdygn. Cirka 250 meter söder om fastigheten på Tygelsjövägen, i höjd med Pilbäcksskolan, finns busshållplats Laavägen som trafikeras av regionbuss 150 som går till Vellinge respektive Klågerup, via bland annat Hyllie och centrala Malmö.

Konsekvenser med utbyggnation En trafikalstringsberäkning är genomförd som visar att trafikalstringen från bostadsutbyggnaden blir mellan 400-750 resor per dygn. Av dessa är 300-450 biltrafikresor, 30-80 kollektivtrafikresor, 25-50 cykelresor och 50-150 gångtrafikresor.

Trafiksäkerhet I samband med utbyggnationen föreslås det att två befintliga gång- och cykelpassager över Tygelsjövägen byggs om till upphöjda övergångsställen med cykelöverfart och får en bussanpassad utformning. Inom detaljplanen föreslås hastighetsdämpande gupp i tre punkter och i anslutning till detaljplanen en upphöjd gång- och cykelbana över ny gatuanslutning vid Tygelsjövägen. Placering av åtgärder enligt bild 6.



Bild 6. Karta med hastighetsdämpande åtgärder inom och i anslutning till detaljplan.

1 är upphöjda övergångsställen med cykelöverfart; **2** är upphöjd gång- och cykelbana vid ny gatuanslutning; **3** är gupp tillsammans med pollare, i punkter med korsande bil-, cykel och gångtrafik.

Gata Allmänna gator i området ska utformas på de oskyddade trafikanternas villkor, med ett gemensamt golv för fotgängare, cyklister och motorfordon i ett plan. Gator för blandtrafik utformas så att trafikmiljöer blir så tydliga och säkra som möjligt. Gatorna har två olika bredder: 10 och 7 meter. Den bredare gatan kommer att kantas av träd, längs vissa sträckor, medan den smala gatan saknar träd helt. Inga gatuparkeringar anordnas längs gatorna. De flesta byggnader nås från de allmänna gatorna i området, med undantag för kvarteren i nordost och den befintliga gården, som kräver en kvartersgata för angöring och ledningar. Via allmänna gator kan gående och cyklister nå park- och naturområden inom området och utanför.

3.5.3 Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning togs fram av Ensucan, 2025-11-19, och reviderades 2026-04-23. Mängden vatten som lämnar planområdet bedöms öka från cirka 35 l/s i befintlig situation till cirka 475 l/s efter exploatering.

Tygelsjöbäcken är primär recipient för avrinningen från planområdet. Sydväst om planområdet finns ett öppet dagvattensystem, Tygelsjöbäckens ekokorridor, som ansluter till ett dikningsföretag längre västerut. VA SYD har angett att dagvatten från planområdet kan ledas till det öppna dagvattensystemet längs ekokorridoren. Dagvattnets hastighet måste dämpas innan vattnet rinner in i korridoren. Exakt vilka åtgärder som krävs, på vilka platser och i vilken mängd, kommer att utredas under projekteringsskede, av VA SYD tillsammans med fastighets- och gatukontoret. Dagvatten från området leds till torrdammen i den sydvästra parken (4b) och ska preliminärt ta hand om flödesutjämning av dagvatten- och skyfall.

Föreslagen exploatering kommer att öka föroreningsbelastningen inom området och ut i ekokorridoren. Vilka reningsåtgärder ska vidtas och på vilka platser kommer att utredas under projekteringen. Enligt VA SYD har ekokorridoren god kapacitet att ta emot och rena dagvatten. Torrdammen kan dock bidra till ytterligare reningseffekt.

3.5.4 Ledningar

El, tele och fjärrvärme Det finns tele- och elledningar i Tygelsjövägen. Det finns även en parallell teleledning inom planområdet som kommer behöva flyttas som följd av detaljplanen. Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till Tygelsjö.

Vatten och avlopp Planområdet ligger utanför VA SYD:s verksamhetsområde. Det finns vattenledning i Tygelsjövägen med en anslutningspunkt ungefär i mitten av planområdet.

Nya ledningar Ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten för den nya bebyggelsen läggs i de planerade gatorna. Ledningar för spillvatten leds till Tygelsjöstigen, cirka 200 meter väster om planområdet. Områdets höjdsättning gör att alla ledningar kan anläggas med självfall. Nya ledningar för el och tele kan samlas i den allmänna gatan inom planområdet.

För att kunna försörja den planerade bebyggelsen med el behövs en ny nätstation. Nätstationen föreslås placeras söder om den nya infartsgatan, se Bild 3, fastighet E1 i blå färg.

3.5.5 Avfall

Avfallshämtningen föreslås ske längs allmänna gator inom bostadsområdet.

3.5.6 Arkeologi

Arkeologisk utredning genomfördes av Sydsvensk Arkeologi under perioden 2024-05-21 – 2024-05-22. Inga intressanta fynd noterades och enligt bedömning tillsammans med Länsstyrelsen behövs inga nya utredningar (diarienummer 34292-2023 daterat 2024-06-04).

3.6 Potentiella föroreningar

En historisk inventering avseende eventuella föroreningar i jordlager inom planområdet utfördes under 2023. Därutöver har en översiktlig miljöteknisk mark- och grundvattenundersökning utförts i april 2025 och en kompletterande markundersökning genomförts i december 2025, för lokalisering av förorening kring borrhpunkt 5. Mer info på bild 7. Förhöjda halter av PAH-H påträffades i fyllnadsmaterialet vid borrhpunkt 5 (0–0,5 meter), samt koppar och bly i nivåer över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) på 0,5–1,0 meters djup. Föroreningarna är begränsade till fyllnadsmaterialet och har inte påträffats i den underliggande naturliga mineraljorden.

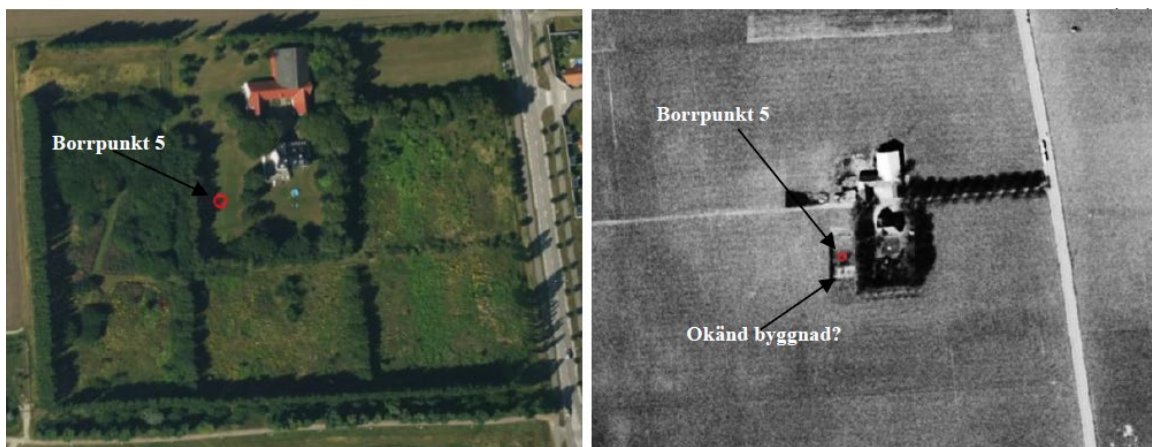


Bild 7. Läge för borrhpunkt 5 med förhöjda halter av PAH-H, bly och koppar. Det bedömda läget för borrhpunkt 5 ligger på privat fastighet intill framtida naturområde (3a).

Framtaget underlag visar att föroreningsnivån är låg, men att förhöjda halter kan förekomma ställvis. Risken för höga masshanteringskostnader bedöms som liten. Preliminär ekonomisk bedömning av utgifterna finns under rubrik 5.1.1 Utgifter.

Den miljötekniska provtagning som har utförts till dags datum är fokuserad till framtida kvartersmark. En kompletterande undersökning bör utföras inom framtida allmän plats och då med fokus på områden som kommer omfattas av framtida anläggningsarbeten.

3.7 Osäkerhet och risker

Övergripande risker enligt tidig bedömning:

- Att färdigställandet av allmän plats fördröjs på grund av framskjuten tidplan för byggnation på kvartersmark eller överklagande av detaljplan, upphandling eller liknande vilket medför ökade kostnader, behov av nya resurser, revidering av handlingar, tillfälliga lösningar för underhåll och skötsel av natur och halvfärdiga anläggningar.
- Att okända markföroreningar påträffas, som medför ökade kostnader inom projektet samt andra okända hinder för tidplan och färdigställande.
- Att budgetramen överskrids på grund av osäkert marknadsläge och ökade priser.

4 Tidplan

Händelse	Tidpunkt/period
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Augusti 2026
Antagande av detaljplan	September 2026
Projektering	Februari-november 2027
Entreprenad byggator	Februari-december 2028
Entreprenad färdigställande	Februari-november 2031
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Februari 2032
Garantifas	2028–2034

5 Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna i projektet beräknas till 26 mnkr medan inkomsterna beräknas till 21 mnkr, vilket ger ett projektnetto om -5 mnkr.

Då projektet befinner sig i ett tidigt skede är kalkylen erfarenhetsbaserad och samtliga utgifter bedömda utifrån prisnivå, april 2026.

Driftskonsekvensen beräknas till 1,9 mnkr per år brutto och netto.

Projektkalkyl Investering – exploatering	Summa (Tkr)
Gatukostnadsersättning från exploatör	21 000
Summa inkomster	21 000
Allmän platsmark	0
Entreprenad	-16 200
Byggledning	-800
Projektering	-2 400
Gemensamma utgifter	0
Myndighetsutövning	-100
Hantering av massor under MKM	-550
Hantering av massor över MKM	-50
Intern tid	-1 500
Utredningar	-500
Oförutsett	-3 900
Summa utgifter	-26 000
Projektnetto	-5 000

5.1.1 Utgifter

Den totala utgiften inom projektet avser färdigställande av allmän plats och beräknas till 26 mnkr. De bedömda inkomsterna från gatukostnadsersättning uppgår till 21 mnkr, vilket ger ett projektnetto om -5 mnkr. Då projektet befinner sig i ett tidigt skede är kalkylen erfarenhetsbaserad och samtliga utgifter bedömda utifrån prisnivå, april 2026.

Allmän plats omfattar nya allmänna gator, naturområde, park med dagvattenhantering, park- och naturstråk detaljplanen samt hastighetsdämpande åtgärder, gånganslutningar och

anpassningar av befintlig gång-och inom cykelväg och körbana i samband med ny gatuanslutning till Tygelsjövägen utanför detaljplanen.

Projektets utgifter består av entreprenad, byggprojektledning, projektering, myndighetsutövning, masshantering, utredningar, intern tid samt oförutsedda kostnader och beräknas till 26 mnkr.

Hittills upparbetat i projektet är cirka 100 tkr där utgiftsposten är interntid.

Myndighetsutövning om 100 tkr samt saneringsutgifter som avser hantering av förorenade massor över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) om 50 tkr kommer att resultatföras.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader (Tkr)	Gatukostnads-ersättning från exploatör	Summa intäkter	Myndighets-utövning	Hantering av massor över MKM	Summa kostnader	Totalt per år
År 2026	100	100	0	0	0	100
År 2027	2 250	2 250	-50	0	-50	2 200
År 2028	8 700	8 700	-50	-50	-100	8 600
År 2029	1 300	1 300	0	0	0	1 300
År 2030	800	800	0	0	0	800
År 2031	6 250	6 250	0	0	0	6 250
År 2032	950	950	0	0	0	950
År 2033	250	250	0	0	0	250
År 2034	400	400	0	0	0	400
Totalt	21 000	21 000	-100	-50	-150	20 850

5.1.2 Inkomster

Projektets inkomster består av gatukostnadsersättning som beräknas uppgå till 21 mnkr.

Enligt exploateringsavtalet ska exploatören ersätta 80 procent av kostnaderna för iordningställande av allmän plats förutom utgifter för sanering. För kostnader som avser sanering ersätter exploatören 100 procent.

5.2 Driftkonsekvenser

Driftskonsekvenserna beräknas till cirka 1,9 mnkr per år där internränta och avskrivningar uppgår till 1,3 mnkr och drift och underhåll uppgår till 560 tkr.

Drift och underhåll har beräknats utifrån faktiska kostnader medan avskrivningar har beräknats med schablon om 2,5 % (40 år) och internräntan med 2,5 %.

5.3 Budgetavstämning

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