

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Grönstråk norr om Kalkbrottet
Projektnummer: 9919
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 250929
Kategori: Offentlig miljö
Projektledare: Sara Lundström

Projektnamn: Grönstråk norr om Kalkbrottet
Projektnummer: 9919
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 250929
Kategori: Offentlig miljö
Projektledare: Sara Lundström



Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	4
2. Bakgrund, syfte och mål.....	4
2.1 Bakgrund och syfte.....	4
2.2 Stadens mål.....	5
2.3 Leveransmål.....	5
3. Projektets omfattning.....	5
3.1 Geografisk avgränsning.....	5
3.2 Detaljplan.....	6
3.3 Kopplingar till andra projekt.....	6
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	6
3.5 Genomförande.....	6
<i>Figur 2. De aktuella detaljplanerna inom projektområdet samt deras genomförandetid.....</i>	<i>6</i>
3.6 Potentiella föroreningar.....	7
3.7 Osäkerhet och risker.....	7
4. Tidplan.....	8
5. Ekonomi.....	8
5.1 Projektkalkyl.....	8
5.1.1 Utgifter.....	8
5.1.2 Inkomster.....	9
5.3 Driftkonsekvenser.....	9
5.4 Budgetavstämning.....	9

1. Sammanfattning

Projektområdet ligger i sydvästra Malmö nordväst om Limhamns kalkbrott. Ärendet är en följd av utvecklingen av intilliggande exploateringsområde där flertalet detaljplaner anger ramar för utbyggnaden av allmän plats, se Figur 1 och Figur 2. Detaljplaner med tillhörande ramavtal och exploateringsavtal reglerar stadens åtagande att iordningställa naturmarken mellan bostadsområde och naturreservat. Fastighets- och gatukontoret är ansvarig för genomförandet och finansieringen sker genom exploateringsbidrag.

Detta objektsgodkännande avser färdigställande av naturmark genom komplettering och utveckling av befintligt gång- och cykelstråk samt omkringliggande naturmark mellan bostadsområde och naturreservat.

Projektet finansieras av externa medel från exploatör i området. Investeringen omfattas av ett exploateringsbidrag från exploatören, vilket innebär att kostnaderna för genomförda entreprenader finansieras av inbetalda medel. Totalt uppgår exploateringsbidraget till cirka 22 mnkr. Hittills har exploatören betalat in cirka 18,7 mnkr. Totala kostnadskalkylen uppgår till 22 mnkr, varav cirka 2,3 mnkr har använts i tidigare genomförda entreprenader. Utgifterna för masshantering under MKM är ca 1 300 tkr och kostnader för masshantering över MKM är ca 770 tkr.

Totala driftkonsekvenser (drift/underhållskostnader och kapitalkostnader) beräknas uppgå till 1,9 mnkr brutto för Fastighets- och gatukontoret. Samtliga utgifter och inkomster är bedömda i prisnivån för juni år 2025.

Färdigställandet delas upp i 4 etapper med en genomförandetid från hösten 2025 till hösten 2028. Projektområdet omfattar ytor inom svartstreckad linje i kartbilden nedan, se Figur 1.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Efter nedläggningen av industriverksamheten i Limhamns kalkbrott har området norr om brottet omvandlats till kvarter främst för bostäder. Föreliggande objektsgodkännande omfattar naturmark mellan bostadsområdet och kalkbrottets nordvästra sida.

Projektområdet ligger i direkt anslutning till Limhamns kalkbrott som i sin helhet utgör naturreservat och Natura 2000-området Limhamns kalkbrott (SE0430157) enligt art- och habitatsdirektivet.

Syftet med projektet är att färdigställa allmän plats nordväst om kalkbrottet genom att komplettera och utveckla det befintliga gång- och cykelstråket samt naturmarken mellan bostadsområde och naturreservat. Projektområdet omfattar ytor inom svartstreckad linje i kartbilden nedan, se Figur 1.

Färdigställandet delas upp i etapper som följer respektive detaljplans genomförandetid, se Figur 2.



Figur 1. Projektområdet med planerad etappindelning är markerat med svart streckad linje.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens reglemente genom att utveckla det offentliga rummet och därvid främja delaktighet och ett levande stadsliv för Malmöborna.

Projektet bedöms även bidra till uppfyllandet av Kommunfullmäktiges mål för 2024-2026: ”En grön stad som leder klimatomställningen”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med en ökad biologisk mångfald och ett ökat utbud av gröna miljöer i Malmö.

2.3 Leveransmål

Leveransmålet är att utveckla det befintliga stråket och omgivande ytor i den nordvästra delen av naturmarken runt Limhamns kalkbrott, i enlighet med gällande ramavtal och exploateringsavtal.

I leveransmålet ingår att;

- färdigställa och tillgängliggöra det befintliga öst-västligt gångstråket
- utveckla och komplettera naturmarken med utgångspunkt från befintliga natur- och kulturvärden
- öka vistelsekvaliteterna längs stråket

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

För geografisk avgränsning se Figur 1 ovan.

3.2 Detaljplan

Projektet ska enligt gällande ramavtal genomföras inom respektive detaljplans genomförandetid, se Figur 2.

3.3 Kopplingar till andra projekt

Angränsande projekt utgörs av färdigställande av kvartersmark och gatumark inom exploateringsområdet.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektdirektiv beslutades 2025-03-25.

För området norr om kalkbrottet finns ett ramavtal upprättat som reglerar kostnadsansvaret inom exploatörens fastigheter inom ramavtalsområdet och således även för anläggande av allmän plats inom aktuell detaljplan. Till varje detaljplan finns ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet för DP 5544 är beslutad av TN i februari 2020 (TN-2018-4433).

Kommande beslut avser mark inom den återkallade detaljplanen DP4997 (även kallad Falkklippan). Falkklippan ägs i nuläget av HSB men en överlåtelse till staden förväntas ske under 2025. Kommande beslut omfattar även DP 5726 och DP 5621 som i nuläget är pausade och hanteras av SBK i samråd med Länsstyrelsen.

3.5 Genomförande

Detaljplan	Status	Genomförandetid	Etapper
DP4969	Laga kraft 2008-05-28	2008-05-28 – 2018-05-28	Etapp 2
DP5053	Laga kraft 2010-03-03	2010-03-03 – 2020-03-03	Färdigställt
DP5544	Laga kraft 2021-03-03	2021-03-03 – 2026-03-03	Etapp 1
DP5726	Granskning	-	Etapp 4 pausad
DP5621	Granskning	-	Etapp 4 pausad
DP4997	Återkallad	-	Etapp 3

Figur 2. De aktuella detaljplanerna inom projektområdet samt deras genomförandetid

- **Etapp 1** omfattar färdigställandet av ytor i anslutning till DP5544. Åtgärder består av plantering av ny vegetation, rivning av asfalt, dragning av ny gångväg samt utplacering av utrustning såsom bänkar, papperskorgar etc. Entreprenad för markarbeten beräknas pågå från höst 2025 till vår 2026. Plantering av ny vegetation sker hösten 2026.
- **Etapp 2** omfattar mindre kompletteringar knutna till DP4969. Åtgärder består av justering av befintlig gångväg, kompletteringar av befintlig vegetation, komplettering av utrustning såsom bänkar, papperskorgar etc. Färdigställande beräknas ske under 2026
- **Etapp 3** omfattar vändplats Limhamnsgårdens allé samt mark inom den återkallade detaljplanen DP4997 (även kallad Falkklippan). Falkklippan ägs i nuläget av HSB men en överlåtelse till staden förväntas ske under 2026. Åtgärder består av kompletteringar av befintlig vegetation samt komplettering av utrustning såsom hoppstenar, bänkar, papperskorgar etc. Färdigställande beräknas ske tidigast under 2027

- **Etapp 4** omfattar färdigställande av mark i anslutning till DP5726. Åtgärder består av anläggande av platsbildning samt utredning och restaurering av det befintliga vattentornet. Färdigställande beräknas preliminärt ske under 2028

3.6 Potentiella föroreningar

Den industriella verksamhet relaterad till Limhamns kalkbrott som bedrivits direkt norr om nu aktuellt projektområde medför risk för markföroreningar även inom projektområdet då byggnader, anläggningar och vägar relaterade till verksamheten legat inom eller i direkt anslutning till projektområdet. Utifrån en översiktlig historisk inventering och genomgång av tidigare markundersökningar inom eller i anslutning till området bedöms risk för förhöjda masshanteringskostnader föreligga, liksom behov av markundersökningar i förstudie- och detaljprojekteringsskede.

Då inga markundersökningar genomförts inom ramen för projektet antas kalkylförutsättningarna inför objektsgodkännande vara detsamma som inför projektdirektiv. En ytterligare risk är förekomst av tjärasfalt i befintlig asfaltsväg, detta är dock inte verifierat i nuläget och är inte inräknat i kalkylerade masshanteringskostnader.

Kostnader för masshantering under MKM (Investering): ca 1 300 tkr. Kostnader för masshantering över MKM (Resultat): ca 700 tkr.

Kalkylen är en översiktlig uppskattning i ett tidigt skede som bygger på ett antal antaganden, bland annat avseende föroreningssituationen (antaget utifrån tidigare markundersökningar att 40% av massorna håller halter under KM, 50 % mellan KM och MKM, 5% mellan MKM och FA samt 5% över FA), schablonkostnader för mottagning av massor på mottagningsanläggning och antagandet att samtliga massor som schaktas upp inom området ned till 0,5 respektive 1 m djup ska schaktas bort och föras till mottagningsanläggning. Kalkylen har inte tagit hänsyn till hantering av asfalt.

3.7 Osäkerhet och risker

- Baserat på områdets industriella historia relaterad till kalkbrottets verksamhet som bedrivits inom aktuellt projektområde, bedöms risk för förhöjda masshanteringskostnader föreligga.
- Markförhållanden, arkeologi och naturvärden kan behöva utredas ytterligare inför genomförandet av varje etapp. Beroende på vad som framkommer i dessa utredningar samt eventuella handläggningstider hos olika myndigheter kan både tidplan och kostnader komma att påverkas.
- Förändringar kan uppstå i det pågående detaljplanarbetet, vilket kan medföra att medel från exploateringen delvis uteblir. Det kan innebära en minskade inkomster om 3,3 mnkr för projektet eller att tidplanen för genomförandet förändras.
- Det har tidigare tagits fram en plan för renovering av vattentornet men det finns i nuläget ingen kostnadsuppskattning. Det är även osäkert hur den framtida Q-märkningen påverkar möjlighet till renoveringsåtgärder då detaljplanarbetet inte är färdig.

- Arbetet med anläggandet är årstidsberoende för att till exempel undvika störningar under häckningstider. Arbeten kan komma att omfattas av krav på dispens avseende biotopskydd. Detta kan innebära en risk för påverkan på tidplanen om långa handläggningstider uppstår.

4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
BG1 Projektdirektiv	Mars 2025
Antagande av pausade detaljplaner	Höst 2025 - höst 2027
Projektering samtliga etapper	Höst 2025 – höst 2026
Entreprenad färdigställande samtliga etapper	Höst 2025 – höst 2028
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	Höst 2028
Garantifas	Höst 2030

5. Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

Projektet finansieras av externa medel från exploatör i området. Investeringen omfattas av ett exploateringsbidrag från exploatören, vilket innebär att kostnaderna för genomförda entreprenader finansieras av inbetalda medel. Samtliga utgifter och inkomster är bedömda i prisnivån för juni år 2025.

Projektkalkyl Investering	Tkr
Investeringsbidrag	22 000
Summa inkomster	22 000
Entreprenad	-15 800
Projektering	-1 400
Utredningar	-1 500
Hantering av massor under MKM	-1 300
Hantering av massor över MKM	-700
Oförutsett	-1300
Summa utgifter	-22 000
Projektnetto	0

5.1.1 Utgifter

Totala kostnadskalkylen uppgår till 22 mnkr, varav cirka 2,3 mnkr har använts i tidigare genomförda **entreprenader**. Den totala investeringsutgiften inom projektet beräknas till 22 mnkr och de bedömda inkomsterna beräknas till 22 mnkr, vilket ger ett projektnetto om 0 kr. **Utgifter** för masshantering under MKM är ca 1 300 tkr, och kostnader för masshantering över MKM är ca 770 tkr.

5.1.2 Inkomster

Totalt uppgår exploateringsbidraget till cirka 22 mnkr. Hittills har exploatören betalat in cirka 18,7 mnkr.

5.2 Likviditet

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
Tom 2024	18 700	2 300	21 000
2025		750	750
2026		5 000	5 000
2027		13 650	13 650
Tom 2028	3 300	300	3 600
			0
Summa	22 000	22 000	0

5.3 Driftkonsekvenser

Totala driftkonsekvenser (drift/underhållskostnader och kapitalkostnader) beräknas uppgå till 1,9 mnkr brutto för Fastighets- och gatukontoret. Vid beräkning av kapitalkostnad har internräntesatsen 2,5% använts, avskrivningstiden är beräknad på 23 år. Drift- och underhåll är beräknade etappvis, vilket innebär att kostnaderna har fördelats utifrån varje etapps specifika omfattning och behov.

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
Tom 2024		220			220
2026		299			299
2027		193			193
2028		793			793
2029		417			417
					0
Summa	0	1 922	0	0	1 922

5.4 Budgetavstämning

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