

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Hammars park Strandåsstigen  
Projektnummer: 5805  
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-10-26  
Kategori: Exploatering  
Projektledare: Mathilda Jägryd

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	4
3.1 Geografisk avgränsning.....	4
3.2 Detaljplan.....	8
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen.....	9
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	9
3.5 Genomförande.....	9
3.6 Potentiella föroreningar.....	10
3.7 Osäkerhet och risker.....	11
4. Tidplan.....	11
5. Ekonomi.....	12
5.1 Projektkalkyl.....	12
5.1.1 Utgifter.....	13
5.1.2 Inkomster.....	14
5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen.....	14
5.2 Likviditet.....	14
5.3 Driftkonsekvenser.....	14
5.4 Budgetavstämning.....	15

## 1. Sammanfattning

Bakgrunden till projekt 5805 är detaljplanen 5301 som avser området väster om Strandåsstigen i Limhamn (del av Limhamn 154:376). Detaljplanen vann laga kraft 2015-05-05.

Planområdet ligger söder om Hammars väg samt väster om bostadsområdet Hammars park. I norr avgränsas projektet av Sjöscouternas byggnad och i väster av VASYDs pumpstation. I söder begränsas området av Brukshundsklubbens byggnader. Marken inom detaljplanen ingår i fastigheten Limhamn 154:376 som ägs av Malmö stad.

Kommunens behov av förskolor är omfattande i allmänhet och inom stadsdelen Limhamn-Bunkeflo i synnerhet. Projektet syftar till att möta detta behov genom att kommunen med stadsfastigheter som byggherre låter uppföra en permanent förskola inom aktuellt område med plats för 120 barn, fördelat på 6 avdelningar.

Stadsfastigheter genomför projektering och byggnation av den nya förskolan. Total tomtyta som, efter iordningställandet av kvartersmarken för förskolan, kommer att upplåtas genom internt markupplåtelseavtal omfattar cirka 4 800 kvm.

Investeringen i projektet omfattar förberedande arbeten inför byggnation på kvartersmark och allmän platsmark i form av arkeologiska utredningar, flytt av ledningar, miljöteknisk provtagning samt saneringskostnader. Investeringen utgörs också av markarbeten på allmän platsmark i form av iordningställande av parkeringsyta, ombyggnad av befintlig vändplats för att anordna en ny infart till förskolan samt ny gång- och cykelväg. Inom ramen för projektet ingår också åtgärder i anslutning till detaljplaneområdet i form av förlängning av befintlig gångväg mellan Strandåsstigen och Tältängsvägen och en ny bro.

Investeringsutgifterna för projektet beräknas uppgå till totalt 27 mnkr och intäkterna i form av kapitaliserad avgäld för förskolan uppgår till 3,5 mnkr. Detta ger ett beräknat projektnetto om ca -23,5 mnkr. Driftskonsekvenserna beräknas till 1,4 mnkr brutto. Investeringsutgifterna är bedömda i prisläge juli år 2023. Den totala resultatpåverkan uppgår till 3,8 mnkr och består utav sanering över MKM, provisorier och plankostnader.

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

Uppförandet av förskolan på kvartersmark som drivs av stadsfastigheter har preliminär byggstart i januari 2025 och entreprenaden förväntas pågå under två års tid. Planen är att allmän platsmark inom detaljplanen 5301 ska detaljprojekteras och byggas ut gemensamt med Stadsfastigheter.

Genomförandet av åtgärder inom projektet 5805 som ligger utanför detaljplan 5301 detaljprojekteras och byggs ut i en utförandeentreprenad som handlas upp av fastighets- och gatukontoret. Genomförandet planeras pågå under 2026-2027.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

Bakgrunden till projekt 5805 är detaljplanen 5301 som avser området väster om Strandåsstigen i Limhamn (del av Limhamn 154:376). Detaljplanen vann laga kraft 2015-05-05.

Kommunens behov av förskolor är omfattande i allmänhet och inom stadsdelen Limhamn-Bunkeflo i synnerhet. Projektet syftar till att möta detta behov genom att kommunen med stadsfastigheter som byggherre låter uppföra en permanent förskola inom aktuellt område med plats för 120 barn fördelat på 6 avdelningar.

Stadsfastigheter genomför projektering och byggnation av den nya förskolan. Total tomtyta för förskolans verksamhet som kommer att upplåtas genom internt markavtal, uppgår till cirka 4 800 m<sup>2</sup>. Allmän platsmark i form av ombyggnation av befintlig parkering, ny infart från Hammars parkväg, ny GC-väg utmed Strandåsstigen och förlängning av befintlig grusad gångväg mellan Strandåsstigen och Tältängsvägen ska anläggas.

## 2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring Exploatering av mark inom kommunen (jmf med reglementet § 2).

Projektet bedöms bidra till uppfyllandet av kommunfullmäktiges mål ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med cirka 120 förskoleplatser inom storstadspaketets influensområde. Att tillgodose kommunens behov av förskoleplatser är en konsekvens av- och förutsättning för Malmö stads fortsatta befolkningstillväxt.

## 2.3 Leveransmål

Leveransmålet för projektet är byggnationen av allmän platsmark i enlighet med intentionerna i DP 5301 för att möjliggöra för en ny permanent förskola i Limhamn. Åtgärderna på allmän platsmark inom och i anslutning till detaljplaneområdet omfattar följande:

- Ombyggnation av vändzon och ny infart på Hammars parkväg, ca 600 kvm
- Ombyggnation av del av Strandåsstigen till separerad gång- och cykelväg, ca 600 kvm
- Ombyggnation av allmän parkeringsyta, ca 1200 kvm
- Förlängning av grusad väg mellan Tältängsvägen och Strandåsstigen, ca 30 meter, inklusive ny bro för gång- och cykeltrafik.

## 3. Projektets omfattning

### 3.1 Geografisk avgränsning

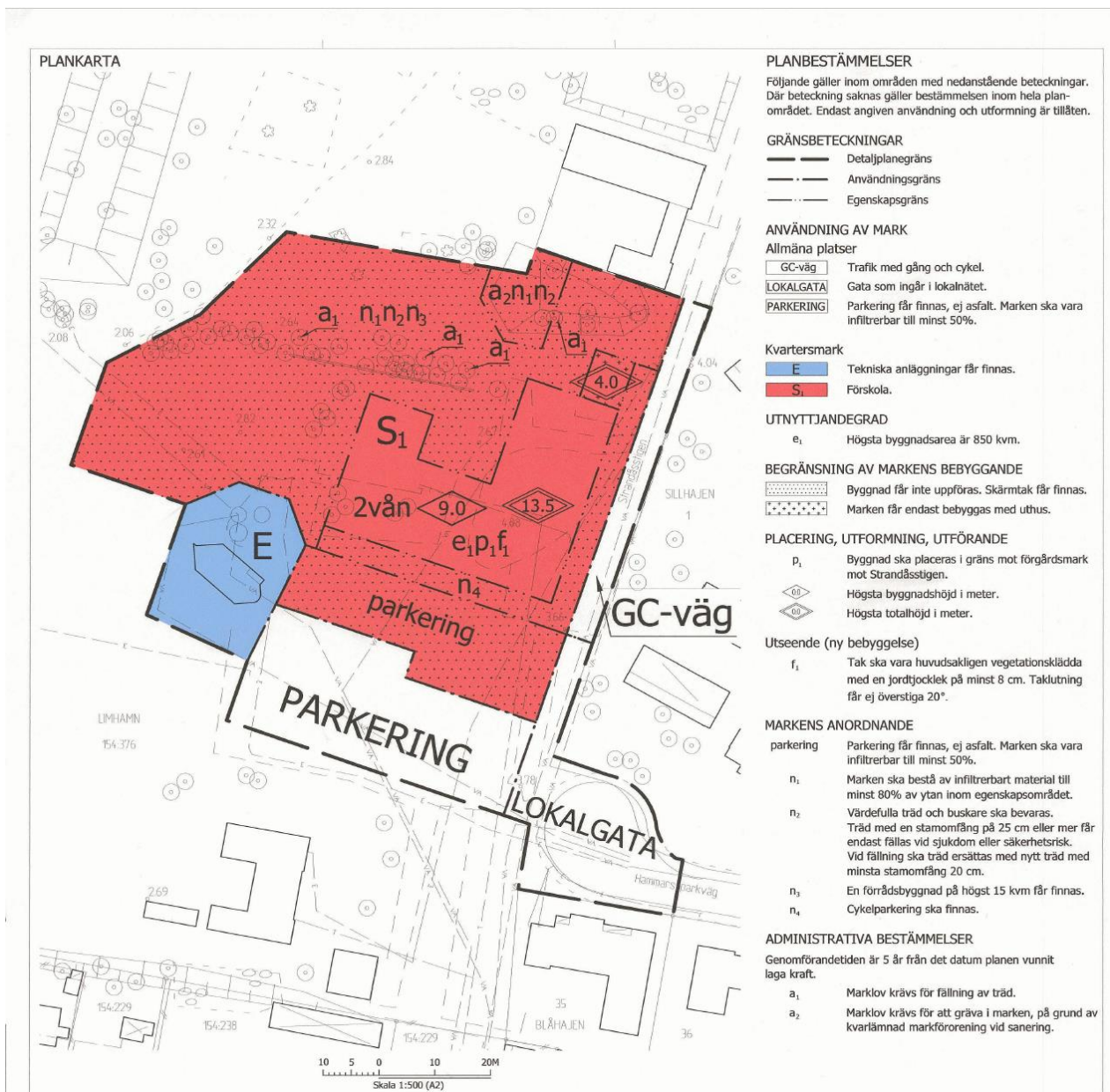
Planområdet för detaljplan 5301 är cirka 8 500 kvm stort och är beläget i Limhamn, söder om Hammars park och Hammars väg, väster om bostadsområdet Hammars park, norr om kolonistugeområdet vid Strandåsstigen och cirka 250 meter öster om Malmö camping och feriecenter, se Figur 1.



Figur 1. Planområdets lokalisering inom röd markering.

Planområdet angränsar i norr till en byggnad som ägs av Limhamns Sjöscoutkår. Inom planområdet ligger VASYDs pumpstation. I söder begränsas området av Svenska brukshundsklubbens Malmöavdelnings byggnader. All mark inom detaljplanen ingår i fastigheten Limhamn 154:376 som ägs av Malmö stad. Kvarteretsmarken inom detaljplaneområdet som är avsedd för förskola ska upplåtas till Stadsfastigheter genom ett internt markupplåtelseavtal. En avstyckning för förskoletomten ska göras.

Fastighets- och gatukontorets projekt omfattar ombyggnation av vändzon på Hammars parkväg som öppnas upp för fordonstrafik till- och från den blivande förskolan och brukshundsklubben. Del av Strandåsstigen byggs om till en separerad gång- och cykelväg och stängs för motorfordon för den del av vägen som ingår i planområdet för detaljplan 5301. En ny allmän parkeringsyta, som kommer att delas med parkeringsytan för förskolan, ska anläggas. Plankartan med ytorna för allmän platsmark inom detaljplanen framgår i Figur 2.



Figur 2 Plankarta, detaljplan 5301.

I planbeskrivningen för detaljplan 5301 pekas grusvägen som löper i nord-sydlig riktning mellan Tältängsvägen och i förlängningen Hammars väg ut som ett viktigt transportstråk för oskyddade trafikanter som ska ta sig till och från den blivande förskolan. För att möjliggöra en gen transportväg för gående och cyklister mellan Tältängsvägen och Strandåsstigen föreslås att befintlig grusväg förlängs cirka 30 meter och ansluts till Hammars väg. En ny bro, anpassad för rörelsehindrade, gång- och cykeltrafikanter anläggs över befintlig bäck i Hammars park.

Förslagsvis anläggs en prefabricerad bro i kompositmaterial som är en lätt konstruktion och som medger minsta möjliga ingrepp i form av schakt- och platsbehov vid anläggandet. En prefabricerad bro kan också ges ett lätt intryck som smälter bra in i den befintliga miljön i Hammars park. Läget för förlängningen av vägen och den nya bron framgår i Figur 3 och i Figur 4 visas ett foto från platsen där bron över bäcken kommer att förläggas. I korsningen mellan Hammars väg och den nya grusvägen måste viss vegetation röjas och tas bort för att säkerställa en fri siktriangel i korsningen. Viss vegetation kommer också att behöva tas bort vid anläggandet av brofästena för den nya bron.



*Figur 3 Förlängning av befintlig grusväg medger en genanslutning norrifrån till förskolan för oskyddade trafikanter.*

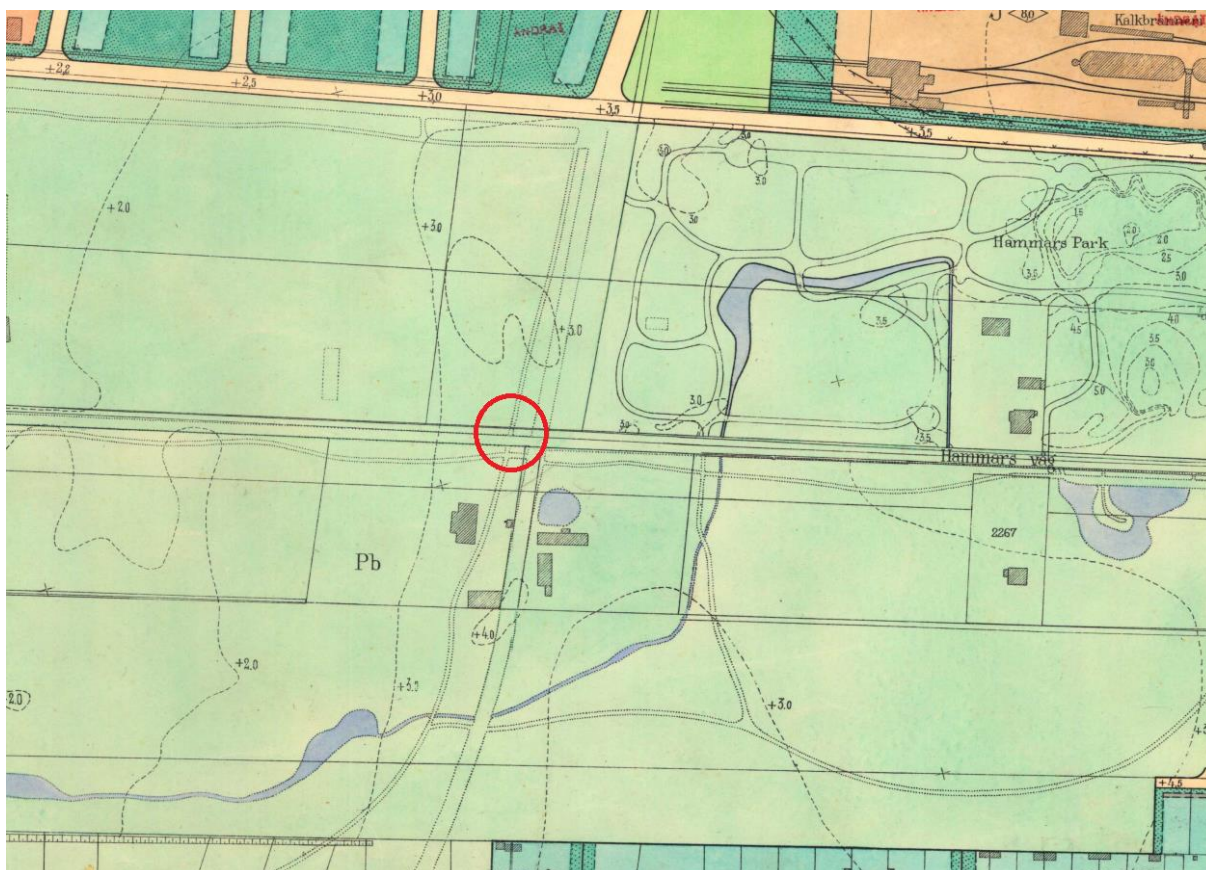


*Figur 4. Bäck i Hammars park, i förgrunden syns Hammars väg och Strandåsstigen dit befintlig grusväg föreslås förlängas.*

### **3.2 Detaljplan**

Detaljplan 5301, vars syfte är att möjliggöra en permanent förskola väster om Strandåsstigen och söder om Hammars väg, vann laga kraft 2015-05-05. Åtgärderna som Fastighets- och gatukontoret avser att genomföra utanför området för detaljplan 5301 ingår idag i detaljplan 192 från 1943 vilken anger planbestämmelsen ”område för allmän badpark” där förlängning av befintlig grusväg och bro över bäck för gång- och cykeltrafik avses uppföras. Fastighets- och gatukontorets projekt kan därmed genomföras på gällande detaljplaner.





Figur 5 Plankarta, detaljplan 192, röd ring markerar läge för ny gång- och cykelbro.

### 3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Ett projekt planeras i nära anslutning till området för Hammars parks förskola. Projektet, detaljplan 5804 som varit ute på granskning under våren 2023, syftar till att planlägga befintliga och nya koloniområden och även öka tillgängligheten till dessa. I anslutning till vändplatsen på Hammars parkväg finns en gång- och cykelväg. En befintlig gång- och cykelväg som ansluter till vändzonen i Hammars parkväg planläggs inom detaljplan 5804 som "GCVÄG". Bestämmelsen syftar till att säkra allmänhetens tillgänglighet och att bekräfta rådande förhållanden. Åtgärderna inom detaljplan 5804 kan ge positiva effekter i form av tillgänglighet för gående och cyklister till den blivande förskolan i Hammars park.

### 3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Projektbeskrivningen (motsvarande dagens projektdirektiv) beslutades och signerades av dåvarande exploateringschef Håkan Thulin 2012-12-17.

### 3.5 Genomförande

En översiktlig markmiljö- och geoteknisk undersökning med efterföljande sanering genomfördes 2012-2013. Saneringen genomfördes i samband med att två byggnader som tidigare stått på platsen revs. Undersökningarna och saneringen som genomfördes 2012-2013 (och godkändes av miljöförvaltningen) uppfyller inte längre miljöförvaltningens krav på provtäthet. Stadsfastigheter kan nekas att bedriva förskoleverksamhet på platsen om de inte kan visa att marken uppfyller miljöförvaltningens krav. En ny markmiljöundersökning kommer därför att genomföras under

hösten 2023 i samarbete med stadsfastigheter där en utökad markmiljöprovtagning samt klassificering av massorna inom området görs.

En arkeologisk utredning för planområdet genomfördes 2014 då Länsstyrelsen ansåg att sannolikheten för att fornlämningar finns inom området är stor. Resultatet från den arkeologiska utredningen visade att en vidare undersökning i form av en arkeologisk förundersökning krävs för att avgränsa och fastställa lämningarnas art. En arkeologisk förundersökning har beställts av länsstyrelsen och kommer att utföras av Skånearkeologi under 2023. Beroende på lämningarnas art kan en vidare slutundersökning med borttagande av fornlämning att behöva göras.

Stadsfastigheter genomför projektering och byggnation av den nya förskolan. Total tomtyta som efter iordningställandet kommer att upplåtas genom internt markavtal omfattar ca 4 800 kvm.

Detaljprojektering och utbyggnad av allmän platsmark kommer att synkas med stadsfastigheters genomförande. Detaljprojekteringen av allmän platsmark inom detaljplaneområdet kommer att utföras av konsult som handlas upp av stadsfastigheter. Stadsfastigheter kommer att vidarefakturera fastighets- och gatukontoret för kostnaderna som berör allmän platsmark. Projekteringen planeras att handlas upp och utföras under 2024.

Utbyggnaden av allmän platsmark kommer att genomföras i samarbete med stadsfastigheter. Stadsfastigheter handlar upp en entreprenör som bygger ut både kvartersmarken och den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Entreprenaden planeras att genomföras under 2025-2027. Den främsta anledningen till att en gemensam projektering och entreprenad utförs med stadsfastigheter är för att halva parkeringen ska bli kvartersmark och andra halvan blir allmän platsmark. Genom att projektera och bygga ut hela parkeringsytan i samma entreprenad så blir det en bättre anläggning utan skarvar och med ett synkroniserat materialval. Om parkeringsytan byggs ut vid olika tidpunkter (på grund av två olika entreprenader) blir det dessutom sannolikt problem med framkomligheten både för de som anlägger och de som ska bruka parkeringsytan.

Åtgärderna på allmän platsmark som ligger utanför planområdet för detaljplan 5301 kommer att detaljprojekteras och byggas ut separat från utbyggnaden av åtgärderna inom detaljplaneområdet. Detta för att minimera riskerna för en försening av uppförandet av den nya permanenta förskolan. Fastighets- och gatukontoret avser att handla upp en konsult för detaljprojektering och därefter en utförandeentreprenad för utbyggnad av gång- och cykelbron samt anslutningar till denna. Detaljprojekteringen och entreprenaden planeras att genomföras 2026-2027.

### **3.6 Potentiella föroreningar**

Under 2012-2013 genomfördes två miljögeotekniska markundersökningar med efterföljande sanering inom området för detaljplan 5301. De genomförda markundersökningarna var inriktade på de två mindre upplagen inom området, det norra upplaget och det södra upplaget. Påträffade föroreningshalter varierade mellan underskridande KM och överskridande MKM. Ingen heltäckande undersökning av hela området utfördes. Ingen grundvattenprovtagning utfördes då grundvatten ej påträffades vid markundersökningarna. Den utförda saneringen genomfördes i den västra delen av det norra upplaget, där bortgrävning av massor utfördes ner till 0,7 m under markytan varpå ett miljö- och signalnät lades ut för att förhindra exponering för föroreningen. Schaktbottenkontroll visade halter >MKM under signalnätet. Signalnätet täckte med jord upp till marknivå.

Efter ett bemötande från Miljöförvaltningen i Malmö 2023 så behövs kompletterande markmiljöundersökningar göras.

Inom området har det funnits två byggnader som nu är rivna. Den ena byggnaden var troligen en förrådsbyggnad till den gård som funnits i närområdet och den andra byggnaden uppfördes till Limhamns motorklubb på 50-talet. Inom området finns det två mindre upplag som är be vuxna med gräs och buskar. Det finns även en hel del stora träd inom området som man vill behålla vilket komplicerar en eventuell framtida sanering.

En markmiljöutredning har handlats upp av FGK och kommer att genomföras under hösten 2023 i samarbete med Stadsfastigheter. Syftet med den kompletterande miljötekniska undersökningen är att få tillräckligt med underlag för att klassificera massorna inför entreprenadarbeten samt avgränsa den förorening som påvisats i tidigare undersökningar från 2012-2013. Det övergripande syftet med arbetet är att säkerställa markens lämplighet för dess ändamål. Beroende på vad undersökningen visar kan en sanering av marken i området behöva göras.

### 3.7 Osäkerhet och risker

Följande osäkerheter och risker har identifierats för projektet:

- Tidplanen för utbyggnationen av allmän platsmark är beroende av framdriften för Stadsfastigheters projekt med uppförandet av förskolan.
- Tidplanen kan också påverkas av en eventuell utdragen arkeologisk slutundersökning.
- En omfattande saneringsentreprenad kan också påverka tidplanen för projektet.
- Det finns en risk att okända föroreningar påträffas under i den kompletterande markmiljöundersökningen. Föroreningar som kräver efterföljande åtgärder och sanering kan både fördyra och försena projektet.
- Det finns risker och osäkerheter kopplat till uppförandet av bron över bäcken i Hammars park. En anmälan om vattenverksamhet måste göras i god tid till länsstyrelsen. Det måste också utredas om bäcken och dess omkringliggande ytor omfattas av strandskydd. Om bäcken och dess omgivande ytor omfattas av strandskydd måste en ansökan om dispens från strandskyddet göras. För att minimera riskerna för en försening av uppförandet av förskolan så genomförs åtgärderna utanför detaljplan 5301 separat.

## 4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>Höst 2023</b>
Projektering, åtgärder inom detaljplan 5301	2024
Internt markupplåtelseavtal	Höst 2024
Entreprenad, åtgärder inom detaljplan 5301	2025-2027
Projektering och entreprenad, åtgärder utanför detaljplan 5301	2026-2027
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>2027</b>
Garantifas	2027-2029

## 5. Ekonomi

### 5.1 Projektkalkyl

De totala utgifterna inom projektet beräknas till 27 mnkr. Totala inkomster från intern markupplåtelse bedöms till 3,5 mnkr, vilket ger ett projektnetto på -23,5 mnkr. Det negativa projektresultatet motiveras av att vi tillskapar en permanent förskola i en levande och mycket attraktiv miljö för barn. Projektet möjliggör också utbyggnaden av en gen och tillgänglig väg till förskolan för oskyddade trafikanter.

Vissa poster i totalkalkylen är inte längre att klassa som en investering respektive en inkomst på balansräkningen, utan i stället som en intäkt och kostnad på resultaträkningen (driften). Dessa redovisas specifikt under rubrik 5.1.3.

Driftskonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till 1,4 mnkr brutto och 1,3 mnkr netto.

<b>Projektkalkyl Exploatering</b>	<b>Tkr</b>
Kapitaliserad avgäld	3 500
<b>Summa inkomster</b>	<b>3 500</b>
<b>Allmän platsmark</b>	
Entreprenad	-9 100
Byggledning	-600
Projektering	-600
Kreditivränta	
Oförutsett	-2 000
<b>Kvartersmark</b>	
Markarbeten	-2 400
Fastighetsbildning	-50
Kreditivränta	-50
<b>Gemensamma utgifter</b>	
Ingående markvärde	
Förvärv	
Plankostnader	-100
Grovterrassering	
Arkeologi	-700
Rivning (investering)	-200
Hantering av massor under MKM	-4 400
Hantering av massor över MKM	-2 400
Intern tid	-1 300
Utredningar	-600
Provisorier	-1 300
Oförutsett	-1 200
<b>Summa utgifter</b>	<b>-27 000</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-23 500</b>

### 5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna för projektet som helhet beräknas till 27 mnkr och innefattar förberedelse av kvartersmark för förskola och allmän platsmark i form av arkeologiska utredningar, flytt av ledningar, miljöteknisk provtagning samt saneringskostnader. Investeringen utgörs också av markarbeten på allmän platsmark i form av iordningställande av parkeringsyta, vändplats samt ny gång- och cykelväg.

Utgifterna är bedömda i prisläge juli år 2023. Hittills upparbetade utgifter och kostnader i projektet är ca 1,1 mnkr och utgörs främst av markarbeten, plankostnader, utredningar samt intern tid. Vid fördelning av gemensamma utgifter, vilka i det här projektet innefattas av interntid, hantering av massor under MKM, arkeologi, utredningar samt oförutsett har arealmodellen använts där 37 % tillförts allmän plats och 63 % kvartersmark. Totala utgifter för allmän platsmark uppgår då till

15,4 mnkr och utgifter för kvartersmark till 7,8 mnkr. Plankostnader, provisorier och hantering av massor över MKM om 3,8 mnkr klassas inte som investering och återfinns i stället under rubrik 5.1.3.

### 5.1.2 Inkomster

Den totala inkomsten i projektet beräknas till 3,5 mnkr och avser kapitaliserade avgäld för intern markupplåtelse till stadsfastigheter för förskola.

### 5.1.3 Resultatpåverkande poster i totalkalkylen

Utifrån projektets totalkalkyl framgår nedan att tekniska nämndens resultatram för exploatering påverkas till följd av detta projekt. Den totala resultatpåverkan uppgår till 3,8 mnkr och ska kostnadsföras under åren 2024-2026. Plankostnader på 100 tkr har bokförts före 2023.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader, Tkr	År -2022	År 2023	År 2024	År 2025	År 2026	Totalt
Köpeskilling	0	0	0	0	0	0
Gatukostnadsersättning från exploatör	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bokfört värde kopplat till såld fastighet	0	0	0	0	0	0
Plankostnader	-100	0	0	0	0	0
Rivning av byggnad / konstruktion	0	0	0	0	0	0
Hantering av massor över MKM	0	0	-1 500	-900	0	-2 400
Provisorier	0	0	0	-800	-500	-1 300
<b>Summa kostnader</b>	<b>-100</b>	<b>0</b>	<b>-1 500</b>	<b>-1 700</b>	<b>-500</b>	<b>-3 800</b>
<b>Totalt per år</b>	<b>-100</b>	<b>0</b>	<b>-1 500</b>	<b>-1 700</b>	<b>-500</b>	<b>-3 800</b>

## 5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Utbetalningar	Summa
Före 2022	-965	-965
2023	-1 700	-1 700
2024	-4 600	-4 600
2025	-6 735	-6 735
2026	-6 700	-6 700
2027	-6 300	-6 300
<b>Summa</b>	<b>-27 000</b>	<b>-27 000</b>

Den årliga avgälden för intern markupplåtelse om 90 tkr är inte med i likviditetstabellen, den redovisas i tabellen nedan under driftkonsekvenser.

## 5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

År	Allmän platsmark		Kvartersmark		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2025	0		90		90
2027		-1 200		-200	-1 400
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-1 200</b>	<b>90</b>	<b>-200</b>	<b>-1 310</b>

Driftkonsekvenserna beräknas till 1,4 mnkr brutto och 1,3 mnkr netto. Årliga driftskostnader uppkommer till följd av färdigställd allmän plats som beräknas aktiveras i slutet av 2027.

Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, dvs 2,5 procent och för internränta har nuvarande internräntesats 2,5 procent använts. För drift och underhåll har en schablon på 2,75 procent tagits upp. År 2025 bedöms intern markupplåtelse till stadsfastigheter träda i kraft. Intäkten för den årliga avgälden bedöms uppgå till 90 tkr

#### **5.4 Budgetavstämning**

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