

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Sibbarps trädgårdskolonier
Projektnummer: 6027
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2023-12-14
Kategori: Fastigheter och byggnader
Projektledare: Anna Djärf

Innehållsförteckning

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

1. Sammanfattning

För att skapa utrymme kring Östervärns station samt bygga kontor och bostäder vid detta strategiskt betydelsefulla läge, behöver kommunen ta tillbaka marken som Lundavägens koloniområde idag arrenderar. Som kompensation har koloniföreningen erbjudits ett nytt läge i Sibbarp, där infrastruktur i form av grusgångar och parkering samt skyfallshantering genom fördröjningsyta och dike behöver tillgodoses av kommunen.

Marken vid Östervärns station ska frigöras och ny detaljplan tas fram i projekt Tyr.

Projektets bruttoutgifter och projektnetto uppgår till 14,3 mnkr och är upptagna i september månads prisläge. Driftskonsekvensen uppgår totalt till 570 tkr brutto som netto. Projektet rymms inom den beslutade årsramen för kategorin.

När detaljplan 5804 har vunnit laga kraft, planerat till slutet av 2023, kan detaljprojektering påbörjas.

Entreprenaden i Sibbarp är planerad Q4 2024 till Q3 2025. Flytt av koloniföreningen från Östervärn till Sibbarp är planerad Q2/Q3 2025.

2. Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Malmö växer och allt fler väljer att åka kollektivt i Skåne. Tågtrafiken med kontinenten kommer att öka och kapacitetsutredningar för Öresundsbron har kommit fram till ett antal åtgärder som behöver göras på den svenska sidan för att öka spårkapaciteten. Östervärns station kommer avlasta Citytunneln som därmed kommer att kunna ta in fler tåg via Öresundsbron. Citytunneln förutspås nå sitt kapacitetstak inom de närmsta åren vilket i sin tur innebär att Östervärns Station kan behöva byggas om kort därefter.

Lundavägens koloniområde ligger i direkt anslutning till Trafikverkets stationsfastighet. Spårområdet ligger ovan mark och det blir redan idag trångt söder om stationen vilket resulterar i långa ramper och branta trappor för att tågtrafikanter ska kunna ta sig ner till gatuplan. Planerna för att bygga ut Östervärns station skulle leda till ett ökat behov av utrymme och framkomlighet runt stationen och Malmö Stad behöver därför tillgång till marken.

Fastighets- och gatukontoret och Lundavägens koloniförening träffade hösten 2018 ett nytt arrendeavtal (med kortare arrendeperioder) för det aktuella koloniområdet. Fram till hösten 2020 utreddes ett område i Bulltofta såsom möjlig ersättningsplats. Platsen visade sig alltför förorenad och fastighets- och gatukontoret blev tvunget utreda ett annat område vilket beskrivs av det här objektsgodkännandet.

En ny detaljplan har tagits fram, som ger planstöd åt såväl befintliga som ny kolonier, och antogs av Stadsbyggnadsnämnden i oktober 2023.

Detta objektsgodkännande omfattar ett projekt som ska projektera och förbereda ett område för nya trädgårdskolonier i Sibbarp, samt till viss del vara behjälpliga med att avveckla befintligt koloniområde.

Koloniföreningen ansvarar för att flytt av enskilda stugor från Lundavägens koloniområde genomförs och bekostas av de enskilda kolonisterna. Inom projektet finns dock vissa flyttrelaterade kostnader såsom rivning av omgärdande stängsel och röjning av viss växtlighet för att möjliggöra åtkomst till stugorna inför flytt och avröjning av tomterna.

2.2 Stadens mål

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål ”Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor” och ”Malmö ska vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser” när projektet förbereder för ökad tillgänglighet till kollektiv resande med tåg. ”Malmö stad ska genom planering av staden verka för minskad segregation”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med ökade tillgängliga ytor, som binder samman olika stadsdelar.

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag; dels för förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden. Jfr med reglementet § 6.

2.3 Leveransmål

Detta objektsgodkännande omfattar ett projekt som ska tillgängliggöra marken inom Lundavägens koloniområde för exploatering och anlägga erforderlig infrastruktur och gemensamhetsanläggningar i nytt läge för föreningen i Sibbarp.

3. Projektets omfattning

3.1 Geografisk avgränsning

Det nya läget för kolonierna ligger intill befintliga koloniföreningar vid Strandåsvägen i Sibbarp, se figur 1.



Figur 1

3.2 Detaljplan

Ny detaljplan Dp 5804 antogs i Stadsbyggnadsnämnden i oktober. Projektet kan genomföras inom föreslagen detaljplan.

Dp 5804 har varit på samråd och granskning.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Projekt direktiv för projektet Tyr planeras för beslut till våren 2024 och flytten av Lundavägens koloniförening är en förutsättning för att projektet Tyr ska kunna genomföras. Det behöver beredas utrymme för en ny detaljplan för kvarteret Tyr och detaljplanen planeras antas av Stadsbyggnadsnämnden under 2026.

3.4 Tidigare och ev. kommande beslut

Beslut om projektstart, beslutsgrind 1, fattades 2020-12-16.

Detaljplan 5084 antogs i Stadsbyggnadsnämnden 2023-10-19.

3.5 Genomförande

Det befintliga koloniområdet vid Östervärns station ska delvis röjas för att möjliggöra rivning och flytt av kolonistugor. Hantering av byggnader ombesörjer koloniföreningen genom kolonistugeägarna själva. Det har förts, och förs, en löpande dialog med föreningen, och tidplanen för flytt har förankrats i dessa dialoger. En närmare bedömning av växlighet som går att flytta till det nya området görs under detaljprojekteringen, alternativt att se över samma möjlighet från andra bestånd inom kommunen. Röjning inom befintligt läge ska minimeras, för att lämna utrymme för projekt Tyr att bevara och undvika skador på naturvärden.

Förberedelser av nytt område i Sibbarp kommer att bestå av upprustning av befintliga grusstigar samt komplettera med grusgångar till nya kolonilotter, ny gemensamhetsyta och en parkering. En gemensam byggnad med tillgång till toaletter anläggs med el och VA. Detta är en ersättning för den gemensamhetsbyggnad som föreningen äger på Lundavägen och som måste rivs vid flytten. Kolonilotterna förbereds med utsättning och sommarvatten. En fördröjningsyta och dike för skyfallshantering anläggs. I detaljprojekteringen ska även möjligheten att flytta träd undersökas, vilket bekostas av projektet.

Övriga kostnader står koloniföreningen för.

3.6 Potentiella föroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (ÖMMU) har utförts inom Sibbarps koloniområde (WSP 2023). Syftet med undersökningen var att säkerställa lämpligheten för anläggande av ett nytt koloniområde intill befintligt samt att säkerställa markens lämplighet inom befintligt koloniområde.

Inför undersökningen gjordes en historisk inventering avseende potentiella föroreningar i marken. I denna framkom inga uppgifter om att det utöver koloniverksamheten har förekommit några verksamheter som kan ha gett upphov till markföroreningar inom området. Om bekämpningsmedel använts inom kolonierna skulle det kunna vara en potentiell föroreningskälla inom dessa. Föroreningar kan även ha tillförts området genom utfyllnader.

Baserat på den historiska inventeringen utfördes provtagning av jord och grundvatten. Jordprovtagningen delades upp i olika delområden baserat på markanvändningen.

Inom befintliga koloniområden har låga halter klorerade bekämpningsmedel påvisats i ytlig jord (BK Start undantaget). Uppmätta halter underskrider med god marginal generellt riktvärde för KM varför inget åtgärdsbehov bedöms föreligga. Inga föroreningar har påvisats i grundvatten

som föranleder åtgärdsbehov. Sammantaget har undersökningsområdet bedömts lämpligt för planerat ändamål.

3.7 Osäkerhet och risker

- Överklagan detaljplan kan försena genomförandet
- Om okända föroreningar uppdagas behöver det hanteras och detta kan fördröja projektet och öka kostnaderna.
- Om avflytt av området ej följer tidplan försenas projektet. Om det blir en långdragen avflyttning kan det också påverka Tyrprojektet.

4. Tidplan

Händelse	Tidpunkt
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Oktober 2023
Antagande av detaljplan	Oktober 2023
Projektering	Januari-maj 2024
Entreprenad	November 2024-juni 2025
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	December 2025
Garantifas	2025-2027

5. Ekonomi

Projektets utgifter och projektnetto uppgår till 14,3 mnkr. Driftskonsekvensen uppgår totalt till 570 tkr.

5.1 Projektkalkyl

Projektkalkyl Investering - kvartersmark	Tkr
Byggnadsarbeten	-1 500
Markarbeten	-5 800
Hantering av massor under MKM	-300
Projektering	-3 300
Rivning av byggnad / konstruktion	-1 400
Oförutsett	-2 000
Summa utgifter	-14 300
Projektnetto	-14 300

5.1.1 Utgifter

Totala utgifter uppgår till 14,3 mnkr och är upptagna i 2023 års samt september månads prisläge. I nuläget finns det upparbetade kostnader på 1,3 mnkr för projektering och plankostnader. I

projektkalkylen ingår det utgifter för byggnadsarbeten 1,5 mnkr, markarbeten 5,8 mnkr, rivning 1,4 mnkr och utredningar 1,7 mnkr. Dessutom finns det en reservation för oförutsedda utgifter på 2 mnkr, då det finns en risk för att saker upptäcks i marken vid rivningsarbetet.

5.1.2 Inkomster

Ej aktuellt.

5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
-2023		-1 300	-1 300
2024		-5 500	-5 500
2025		-7 500	-7 500
Summa	0	-14 300	-14 300

5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvensen uppgår till 570 tkr. Kapitalkostnaderna beräknas utifrån en schablonmässig avskrivningstid på 40 år och en internräntesats på 2,5 procent. Kostnaden för rivning och byggnation tas på driften som engångskostnad och är inte en del av underlaget för driftkonsekvensen. Nettoeffekten på drift och underhåll beräknas till 0 kr, eftersom de nya tomterna är lika stora som de gamla tomterna. Skillnaden i storleken på de gemensamma ytorna jämfört mot det gamla koloniområdet är oklart i dagsläget, vilket kan leda till en marginell skillnad i drift och underhåll.

Driftkonsekvenser Tkr

År	<i>Allmän platsmark</i>		<i>Kvartersmark</i>		Netto
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	
2025				-570	-570
Summa	0	0	0	-570	-570

5.4 Budgetavstämning

Projektet rymms inom den beslutade årsramen för kategorin.