

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Projektdirektiv



Projektnamn: Sibbarps trädgårdskolonier

Datum för upprättande: 2020-12-14

Kategori: Fastighet Byggnad

Upprättad av: Marcus Nordlund

## Innehållsförteckning

1. Bakgrund, syfte och mål .....	3
1.1 Bakgrund och syfte .....	3
1.2 Stadens mål .....	3
1.3 Leveransmål .....	3
1.4 Uppdragsgivare .....	4
1.5 Information om projektstart i tekniska nämndens arbetsutskott/trafikutskott .....	4
1.6 Beslut om objektsgodkännande .....	4
2. Projektets omfattning .....	4
2.1 Förutsättningar .....	4
2.2 Angränsande projekt .....	7
2.3 Genomförande och tidplan .....	7
2.4 Resurser .....	8
2.5 Risker .....	8
2.6 Kalkyl .....	8

# 1. Bakgrund, syfte och mål

## 1.1 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. Genom att bland annat bygga ut Östervärns station med en ny plattform på södra sidan kan regional tågtrafik, som idag nyttjar Citytunneln, ta spår över Östervärn. Östervärns station kommer avlasta Citytunneln som därmed kommer kunna ta in fler tåg via Öresundsbron. Nuvarande prognoser pekar på att Citytunneln kommer nå sitt kapacitetstak om 2-3 år vilket i sin tur innebär att Östervärns Station skulle behöva stå redo att avlasta Citytunneln om 5-6 år.*

*Lundavägens koloniområde ligger i direkt anslutning till Trafikverkets stationsfastighet. Spårområdet ligger högt ovan mark och det är redan idag trångt söder om stationen vilket resulterar i långa ramper och branta trappor för att tågtrafikanter ska kunna ta sig ner till gatuplan (idag rakt ut mot Lundavägen och Södra Bulltoftavägen). När Östervärns station byggs ut med ytterligare en plattform kommer trängseln öka än mer och Malmö Stads mark (Lundavägens koloniområde) kommer behöva användas för att ge utrymme att ansluta stationen till närområdet på ett öppet och tillgängligt sätt.*

Fastighets- och gatukontoret och Lundavägens koloniföreningen träffade hösten 2018 ett nytt arrendavtal (med kortare arrendeperioder) för det aktuella koloniområdet. Fram till hösten 2020 utreddes ett område i Bulltofta såsom möjlig ersättningsplats. Men sedan platsen visat sig allt för förorenad är fastighets- och gatukontoret tvungen att utreda ett annat område vilket beskrivs av det här projektdirektivet.

Detta projektdirektiv omfattar ett projekt som ska;

1. Utreda, projektera och förbereda ett område för nya trädgårdskolonier i Sibbarp
2. Ansöka om en ny detaljplan i Sibbarp som ska möjliggöra ovanstående nya trädgårdskolonier samt säkra befintliga trädgårdskolonier som idag saknar planstöd

Den faktiska flytten; t ex flytt av enskilda stugor osv från Lundavägens koloniområde ska genomföras och bekostas av de enskilda kolonisterna. Projektet tar dock höjd för att vissa flyttrelaterade kostnader ändå kommer att drabba staden.

## 1.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag; dels för förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden. (jfr med reglementet § 2.)

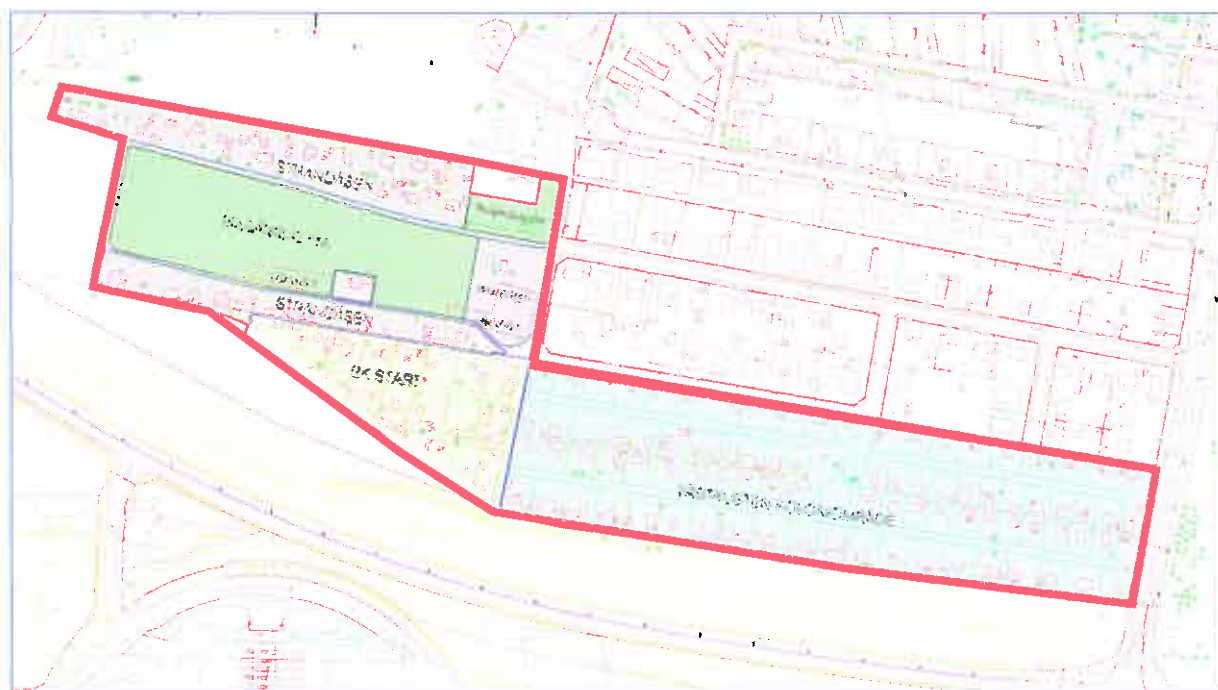
Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål 7 ”En aktiv och kreativ stad”. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas bidra med att etablera ett nytt koloniområde att ersätta det gamla – bevarad funktion efter moderna krav.

## 1.3 Leveransmål

Detta projektdirektiv omfattar ett projekt som ska;

1. Utreda, projektera och förbereda ett område för nya trädgårdskolonier i Sibbarp
2. Ansöka om en ny detaljplan som ska möjliggöra ovanstående nya trädgårdskolonier samt säkra befintliga trädgårdskolonier som idag saknar planstöd





Inom ett relativt begränsat område finns idag tre olika mindre koloniföreningar, bildade långt innan Malmö stad övertog området. Strandåsvägens stugförening (avtal 4286-900), Start Brevduvekoloni (avtal 5184-900) och Västkusten Stugområde (avtal 5166-900). I området finns också en biodling (avtal 4286-002).



I översiktsplanen från 2018 är hela projektområdet inklusive den gräsmatta vi ämnar ta i anspråk för nytt koloniområde upptaget som fritidsområde. I samband med det här projektet behöver fritidsområdets avgränsning mot "park och naturmark" ses över eftersom blåmarkerat område i bilden ovan utgör slänt/naturmark.





Området omfattas av äldre stadsplaner (PL 192 och PL 62). Förvaltningens bedömning är att befintliga koloniområden markerade med orange begränsningslinje har visst planstöd och att det är en del av Strandåsvägens stugförening samt en privat bebyggd fastighet (Limhamn 154:238) som helt saknar planstöd idag.



Området är strandnära men avståndet till havet bör inte utgöra något problem då det är 100 meter från strandlinjen som gäller på platsen (utökat strandskydd på 300 meter gäller först söder om brofästet). Avståndet till ett mindre vattendrag är strax under 100 m bör noteras



Inom området finns fyndplatser av fornlämningar. Inom de båda områdena har påträffats lite bränd flinta samt träkol. Flintavslagen har påträffats i Ö och V området. I Ö sammanfaller fyndplaten med strandvallsbildningen Järavallen. Även i V är fynden av flinta i en tidigare strandvall. Fynden har tillvaratagits. (RAÄ dnr 321-1611-2005).

Förvaltningen gör bedömningen är att följande utredningar bedöms behöva göras i samband med planarbetet:

- Dagvatten och skyfallsutredning
- Naturinventering
- Riskutredning (farligt gods)
- Trafikbullerutredning
- Markundersökningar/miljö/geoteknik
- Arkeologi

Utredningarna bör ha som utgångspunkt att det är markens lämplighet för bostäder som ska prövas. För att möjliggöra kolonier på platser bör användningen ändras till bostäder (B). Prefix exempelvis B<sub>1</sub> (Koloniområde). För att göra detaljplanen mer flexibel kan fler användningar läggas till för hela eller delar av område då det är kraven för bostäder som är hårdast reglerade. Exempel på användningar L<sub>1</sub> (odling) och C<sub>1</sub> (samlingslokal).

## 2.2 Angränsande projekt

Finns inga pågående angränsande projekt.

## 2.3 Genomförande och tidplan

<b>BG1</b> Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)	december 2020
Ansökan om ny detaljplan	kv 1, 2021
Utredningar markmiljö m.m.	kv 1-3, 2021
Planarbete påbörjas	kv 3, 2021
Plansamråd	kv 3, 2022
Förprojektering	kv 3-4, 2022
<b>BG2</b> Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	kv 4, 2022
Plangranskning	kv 4, 2022
Antagande av detaljplan	kv 1, 2023
Projektering	kv 1-2, 2023
Upphandling	kv 3, 2023
Genomförande	kv 3-4, 2023
Besiktning och överlämning till koloniförening	kv 1, 2024
<b>BG3</b> Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	kv 4, 2024
Garantifas	2025-2026

## 2.4 Resurser

Namn	Kompetens/roll
Marcus Nordlund	Exploateringsingenjör/projektledare
Agneta Wadmark Thern	Förvaltare/biträdande projektledare
Sinisa Georgevic	Förvaltare
Birgitta Hjertberg	Kommunikation / koloni
Viktor Berggten	Kommunikation / exploatering
Har äskats	Markmiljöexpert
Ska äskas	Trafikplanerare
Ska äskas	Jurist / avtal

## 2.5 Risker

I området har påträffats fornlämningar och det här projektet kommer behöva utreda förekomsten av fornlämningar i de delar som ska ianspråkta för nya trädgårdskoloniet. Utreda fornlämningar tar tid och medför kostnader.

Det är rimligt att anta att projektet kan komma att leda till protester och överklaganden från bl a närboende rörande t ex trafikfrågor. Projektet kommer t ex därför utreda hur och om trädgårdskolonierna kan anslutas även från väster.

Området ligger strandnära och närheten (strax under 100 m) till ett vattendrag behöver adresseras i kommande planprocess.

Området ligger lågt och översvämningsrisken kommer behöva utredas men åtgärder för översvämnningar behöver hanteras på en annan nivå än i det här projektet.

Mycket är på gång i Malmö idag. Resursbrist inom förvaltningarna är överhängande vilket gör att projekt ser personal komma och gå när resurser faller bort eller prioriteringar förändras. För att minimera effekterna av dessa problem är det viktigt att projekt är väl dokumenterade och att projektteamen är aktiva och delaktiga.

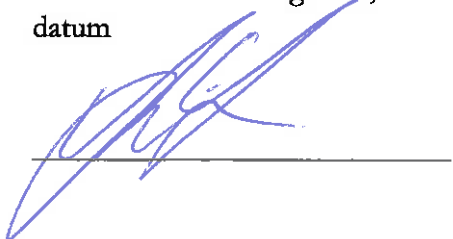
## 2.6 Kalkyl

Den kapitaliserade avgälden har beräknats med utgångspunkt på befintligt arrende för Lundavägen koloniområde 27 828 kr/år och en ränta på 3,25 %. Utgifterna i projektet utgörs framförallt av plankostnader och iordningställande av marken vilket bl a inkluderar hantering av eventuella fornlämningar.



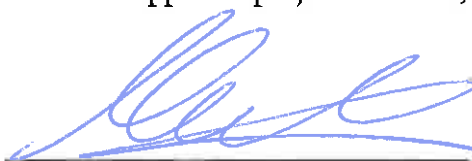
<b>Projektkalkyl Exploatering</b>	<b>Tkr</b>
Köpeskilling	0
Kapitaliserad avgäld / avgift (3 %)	850
Investeringsbidrag	0
Gatukostnadsersättning från exploatör	0
<b>Summa inkomster</b>	<b>850</b>
<b>Allmän platsmark</b>	
Entreprenad	-1 000
Projektering	-250
Tjänster övr (byggledning, olika typer av konsulttjänster)	-500
Intern tid	-100
Kreditivränta	-20
Oförutsett	-500
<b>Kvartersmark</b>	
Ingående markvärde	0
Förvärv	0
Gemensamhetsanläggning / stuga	-1 000
Markarbeten	-2 000
Fastighetsbildning	-100
Intern tid	-500
Kreditivränta ca 1% av investeringen	-50
<b>Gemensamma utgifter</b>	
Plankostnader	-1 500
Grovtterrassering	-500
Geoteknik	-50
Arkeologi	-2 000
Rivning och evakuering	-500
Sanering under MKM	-500
Sanering över MKM	0
Utredningar	-1 000
Provisorier	-500
Övriga utgifter	-500
Oförutsett	-1 500
<b>Summa utgifter</b>	<b>-14 570</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-13 720</b>

Underskrift avdelningschef, datum  
datum



---

Underskrift av den som upprättat projektdirektivet,



---

Samråd har skett;

22/1-2021

Underskrift avdelningschef, datum



---

Underskrift avdelningschef, datum

---