

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Slutrapport för projektfasen



Projektnamn: Klagshamn syd, Etapp 4
Projektnummer: 8410
Datum för upprättande: 2022-03-08
Kategori: exploatering
Projektledare: Anne Richthoff

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| 1. Sammanfattning..... | 3 |
| 2. Bakgrund, syfte och stadens mål..... | 4 |
| 3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar..... | 5 |
| 3.1 Utfall i förhållande till leveransmål | 5 |
| 3.2 Genomförande och tidplan..... | 5 |
| 3.3 Avsteg från Teknisk handbok..... | 12 |
| 3.4 Ekonomisk uppföljning..... | 12 |
| 3.4.1 Projektkalkyl | 12 |
| 3.4.2 Nyckeltal | 13 |
| 4. Återstår | 13 |
| 4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter | 13 |

1. Sammanfattning

Etapp 4 inom projekt Klagshamn Syd, 8410, innefattar park öster om Kalkbrottssjön. Parken heter idag Lilla Kalkbrottsparken och är en långsmal grannskapspark mellan Kalkbrottssjön i väster och nya flerbostadshus i öster. I norr möter parken Borrebackevägen och i söder Badvägen.

Parken ingår i Dp 4957, *Detaljplan för område öster om Kalkbrottet etapp 2 i Klagshamn.*, som vann laga kraft 2007-02-28.

Lilla Kalkbrottsparken är ca 1,5 ha (15 100 m²).

Utbyggnad av parken (Etapp 4) är en del av färdigställandet av allmänna ytor inom Dp 4957 och Dp 4845.

Den senaste beslutade ramen togs i TN 2017-11-15.

Kostnad för genomförande av Klagshamn Syd, Etapp 4, har ökat med 403 tkr jämfört med beslutad ram från 2017. Beslutad ram 2017 var 10,6 mnkr. Utfall 2022 blev 11 mnkr.

Det är entreprenad, projektering och intern tid som har kostat mer än planerat. Nettokostnaden är i princip samma som ramen. Kostnadsökning beror på att hela genomförandet tog väldigt lång tid, ca 13 år, och att krav och behov har ökat.

Driftkonsekvenser för projektet uppgår brutto till 1 mnkr jämfört med 1,1 mnkr i objektsgodkännandet från 2017. Att driftkonsekvenserna är lägre beror på att räntan är lägre nu än vid tillfället för objektsgodkännandet.

2. Bakgrund, syfte och stadens mål

Syftet med Lilla Kalbrottsparken är att parken ska erbjuda naturupplevelser, mötesplatser och aktivitetsytor för boende och besökande.

Områdeslekplatsen ska skapa förutsättningar för lek och fysisk utveckling för barn mellan 1-9 år. Samlingsplatsen ska ge möjlighet att ordna arrangemang och firanden. Utegymmet innehåller träningsredskap som kan användas för utomhusträning av unga och vuxna. Utsiktsplatser vid sjöslänt ska skapa förutsättningar för rekreation och naturupplevelser.

Parkens grusgångar är viktiga som rörelsestråk och förbindelselänkar.

För etappindelning (1-4) se översikt nedan.



Etappindelning inom utbyggnadsområdet Klagsbamn syd, 8410

Målsynkronisering 2017

Projektet följer intentioner i Dp 4845 och Dp 4957, att skapa en grön och attraktiv park för boende i närområdet.

Parken uppfyller tekniska nämndens mål och dåvarande gatukontorets åtaganden på följande sätt:

- **Målområde 3** – TN mål ”Den offentliga miljön är trygg, säker och gör det möjligt för barn och ungdomar att utveckla sin självständighet” och dåvarande gatukontorets åtagande ”Gatukontoret åtar sig att prioritera barn och unga inom arbete med trygghet och säkerhet i stadsmiljön.”

Den nya parkens miljöer utformas säkra och tillgängliga. Lekplatsen och utegymmet utrustas med belysning. Lekmiljöer, mötesplatser och aktivitetsytor utformas så att dessa är tillgängliga för alla. Parken korsas inte av några vägar eller gator.

- **Målområde 8B1** - TN mål ”TN ska främja Malmöbornas tillgång till natur, parker och vattenområden.” och dåvarande gatukontorets åtagande ”Gatukontoret åtar sig att förbättra tillgången till natur, parker och vattenområden.”

Parken ligger centralt i Klagshamn, nära bostäder, skolor och förskolor. Naturmark, Kalkbrottssjön och nya gröna miljöer erbjuder naturupplevelser och rekreation. Från utsiktsplatser ska parkbesökare kunna se över Kalkbrottssjön och omgivande naturmark.

3. Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

3.1 Utfall i förhållande till leveransmål

Alla anläggningar enligt leveransmål till objektsgodkännandet anlades enligt målbeskrivning och tidplan. Parken är väldigt välbesökt. Den mest använda anläggningen är det nord-sydliga grusstråket, där barn och ungdomar rör sig mellan skola och hem eller mellan andra målpunkter.

Övriga populära platser i parken är utegymmet, lekplatsen och grillplatsen.

Under garantitiden tillkom ytterligare anläggningar, så som stängsel mot sjön och staket mot Borrebackevägen. Konstruktionerna byggdes för att höja säkerheten i parken och behovet uppmärksammades av boende i området, som skickade in ärenden till kundcenter.

3.2 Genomförande och tidplan

Inga avvikelser i tidplan enligt nedan.

Projektering av parken påbörjades redan 2009. Men projekteringen var vilande fram till 2017 på grund av stopp i bostadsbyggnationen. Ändrad omfattning och nya tekniska krav arbetades in i handlingen 2017-2018. En av ändringarna gällde samlingsplatsen norr om sjön, där en del av platsen sparades som naturmark när Kalkbrottssjön blev en del av Naturreseptatet på Klagshamnsudden.

Viktiga händelser

| Fas | Start- och sluttid |
|----------------|---|
| Idéstudie | Planprogram klar 2003-12-01 |
| Förstudie | 2004-01-20 till 2007-02-28 |
| Genomförande | 2009-01-20 till 2018-12-13 |
| – projektering | 2009-01-20 till 2017-12-01 |
| TN-2017-3348 | 2017-11-15 (objektsgodkännande Etapp 4) |
| – byggnation | 2018-03-05 till 2018-12-13 |
| Garantitid | 2018-12-13 till 2021-12-13 |



Översikt för Etapp 4, Klagshamn Syd

Utformningens intentioner och mål:

Utformning Gestaltningkonceptet för parkområdet togs fram efter detaljplaneskedet och ingick i *Gestaltningprogram för Kalkbrottsparken, 2008-05-05*. I detta skede lades fast utformning och placering av samlingsplats, områdeslekplats och utsiktsplatser. Även paviljongens utseende och formspråk bestämdes i gestaltningprogrammet. Detaljer och materialval bestämdes senare i processen, under detaljprojektering, 2009 och 2017.

Vegetation/Natur Den anlagda parken ska smälta samman med naturområdet runt Kalkbrottssjön och på Klagshamnssudden. Parkmiljön ska fungera som övergångszon mellan naturmark och bostadsnära park. Den täta vegetationen närmast sjön sparas så mycket som möjligt. Endast vid utsiktsplatser skapas siktstråk mot sjön.

Områdeslekplatsen ska erbjuda lekmöjligheter för både små och stora barn. Vegetationsmiljöer är en del av lekplatsen. Växter och lösa ytmaterial (grus, sand, träflis) ska locka till fri lek och aktiviteter.



Områdeslekplats. Lekplatsen har en naturlig karaktär och naturmaterial har prioriterats som material på markytor och lekredskap

Samlingsplatsen består av en skålad ovalformad gräsyta som omgivs av stamträd av sylhagtorn.

Grillplats Den norra utsiktsplatsen utformas som grillplats med bänkar, bord och stålgrill.

Paviljong och utsiktsplats Den södra utsiktsplatsen består av en paviljong och en grusyta med sittplatser och bord. Paviljongen grundläggs inom befintlig bussgata intill sjöslänten. Från paviljongen öppnas en vy över sjö och omgivande naturmark.

Gångstråk Den nord-sydliga grusgången utformas som gångstråk, med bredd 2,5 m. I den södra delen skapas ett smalare joggingspår intill framtida bostadsgårdar i öster. Den öst-västliga grusgången som ansluts till Folketshusvägen ska även kunna användas av servicefordon till och från tele-stationen.

Utegyt består av träningsredskap enligt fastighets- och gatukontors standard. Aktivitetsytan tillkom efter framtagning av gestaltningsprogram. Utegyttet har efterfrågats av många Klagshamns-bor (ett Malmöinitiativ skickades in 2016) och ingår numera som standardutrustning i grannskapsparker.



Paviljong på utsiktsplats fick en mer hållbar utformning under projekteringskedet 2017-2018



Grillplats med utsikt över Kalkbrottsjön



Utegy, med standardredskap och några tillägg (ribbstol mm) som boende hade önskemål om

Viktiga händelser före och under entreprenadtiden

- ***Beslut om att ersätta det gamla bussracket***

De befintliga bussracket i stål var i sämre skick än förväntat och ett nytt förslag för räckes togs fram av projekteringssektion och ekolog. Att räckes skulle gå längs hela parken var ett viktigt beslut. Många barn rör sig genom parken, längs sjön, och ett sammanhängande och högre staket ökar säkerheten och tryggheten i parken.



Befintligt bussräckes ersattes med ekstaket längs hela sjökanten

- ***Skadegörelse på 50 st träd i parken:***

50 st träd i naturdunge avverkades i januari 2020. Ett förlikningsavtal skrevs med Bodeborn gräv AB, där skadegöraren skulle betala trädens återanskaffningsvärde, enligt Alnarpsmodellen. Den verkliga kostnaden för återplantering, administration och skötsel var ca 500 tkr mer än den återbetalda summan. Företaget gick i konkurs 2020 och endast 300 tkr betalades in, av 500,251 tkr.



Skadegörelse i parken januari 2020



Den ca 560 m² stora ytan som avverkades



40st björkar och 10st ekar, ca 10 år gamla, som avverkades jan 2020



Ersättningsplantering av träd dec 2020

Viktiga beslut som togs under garantitiden (år 1-2)

- ***För ökad säkerhet sattes upp ett staket mellan samlingsplats och Borrebackevägen.***

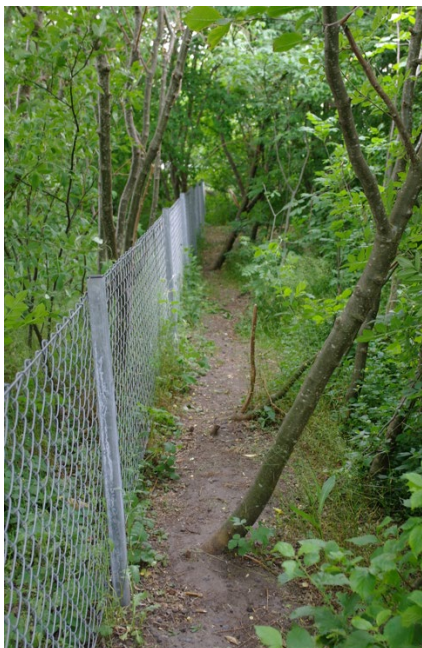
Staketet sattes upp efter att cyklister börjat snedda genom parken och över Borrebackevägen. Den gamla vägen saknar gångbana på södra sidan och att korsa vägen innebär en stor risk, särskilt där buskar och fastigheter skymmer sikten.



Ekstaket mellan park och Borrebackevägen

- ***För ökad säkerhet sattes upp ett nätstängsel mellan sjöslänt och lekdunge***

Slänten mot sjön är brant och dold från vegetation och föräldrar hade önskemål att säkerheten i dungen skulle ökas.



Nytt nätstängsel mellan sjöslänt och lekduge

3.3 Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg från Teknisk handbok har gjorts.

3.4 Ekonomisk uppföljning

3.4.1 Projektkalkyl

Den senaste beslutade ramen togs i TN 2017-11-15.

Enligt exploateringsavtal, daterad till 2006-12-13, bekostas projektering, upphandling och anläggande av park inom Dp 4845 och Dp 4957 till 100% av exploitörer. Behov av grannskapslekplats och samlingsplats i parken uppmärksammades efter avtalstecknandet och ny fördelning av kostnaderna skrevs in i objektsgodkännandet 2017.

Fördelningen var följande:

Peab Sverige AB (80,35%) och HSB Malmö (19,65%) med undantag av lekplats tillsammans med samlingsplats. Denna del bekostades till 50% av exploitörer och till 50% av Malmö stad.

Kostnad för genomförande av Klagshamn Syd, Etapp 4, har ökat med 403 tkr jämfört med beslutad ram från 2017. Beslutad ram 2017 var 10,6 mnkr. Utfall 2022 blev 11 mnkr.

Driftkonsekvenser för projektet uppgår brutto till 1 mnkr jämfört med 1, 1 mnkr i objektsgodkännandet från 2017. Att driftkonsekvenserna är lägre beror på att räntan är lägre nu än vid tillfället för objektsgodkännandet. Däremot har kostnaderna för avskrivningar blivit högre till följd av större investeringsutgifter än planerat samt drift och underhåll är något högre än beräknat varför beräknad driftpåverkan är nära faktiskt utfall.

| Projektkalkyl Exploatering, Tkr | Beslutad ram | Faktiskt utfall |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| Gatukostnadsersättning från exploatör | 9150 | 9 453 |
| Summa inkomster | 9 150 | 9 453 |
| <i>Allmän platsmark</i> | | |
| Entreprenad | -7700 | -8 784 |
| Projektering | -1200 | -1 424 |
| Intern tid | -450 | -740 |
| Kreditivränta | -50 | -5 |
| Oförutsett | -1150 | |
| Summa utgifter | -10 550 | -10 953 |
| Projektnetto | -1 400 | -1 500 |

3.4.2 Nyckeltal

Några nyckeltal och utfall för utförandeentreprenad:

Hela Lilla Kalkbrottsparken: 582 kr/m²

Ekstaket längs Kalkbrottsjön: 1200 kr/lpm

Totalkostnad för entreprenad, delar och arbeten:

Anbudssumma utförandeentreprenad, MVB: 7,083 mnkr

Paviljong på utsiktsplats: totalkostnad 600 tkr

Lekplats inkl samlingsplats: 3 mnkr

Tillkommande stängsel vid grillplats och mot Borrebackevägen: totalkostnad 250 tkr

Garantiskötsel: totalkostnad ca 420 tkr

Gallring, röjning av naturmark, PEAB: 90 tkr

Kostnader för ersättning av 50 st träd som vandaliserades i parken

Återanskaffningsvärde, enligt Alnarpsmodellen (50 st 10 år gamla träd): 505 tkr

Verklig kostnad (utfall) för ersättningsplantering inkl skötsel: 820 tkr, varav 665 tkr belastar driftens vandaliseringskonto)

4. Återstår

4.1 Eventuellt kvarstående aktiviteter

Arrangemangsskåp vid samlingsplats inte inkopplad. FGK:s belysansvariga är informerade och även EON, som ska göra inkopplingen. Byggledare för el och belysning har förmedlat och informerat alla parter. Dialog mellan parter pågår och arbetet är på gång.