

Malmö stads fastighetsägande 2024



Förvaltning

Avdelning

Upprättad

Version

Ansvarig

Fastighets- och gatukontoret

Fastighetsavdelningen

2025-10-24

3.0

Viktoria Morén

Innehållsförteckning

Korta fakta	5
Malmö stads fastighetsägande	5
Marknadsanalys	6
Konjunkturläget i korthet	6
Sverige	6
Malmö	6
Bokslut för fastighetsbeståndet 2024	8
Fastighetsinnehavets värde	9
Köp och försäljningar	11
Köp	11
Försäljningar	13
Markanvisningar & markreservationer	16
Markanvisning	16
Markreservation	17
Markavtal	20
Jakt	22
Båtplatser och odlingslotter	22
Malmö stads fastighetsinnehav	23
Fastighetsinnehavets möjligheter	23
I Malmö kommun	24
Markanvändning	25
Allmän plats	26

Kvartersmark	26
Jordbruksmark.....	26
Skog	28
Övrig mark och vatten	28
I andra kommuner	28
Torup	29
Sturup	30
Vomb	32
Karup	33
Grevie	35
Mindre innehav	36
Ordlista	40

Korta fakta

Malmö stads fastighetsägande

- Malmö stad äger 54 % av Malmö kommuns totala landyta.
- Den totala ytan på Malmö stads fastighetsinnehav är ca 12 500 ha (125 470 000 kvm)
- Malmö stad äger fastigheter i totalt 10 skånska kommuner
- Malmö stads fastigheter har ett taxeringsvärde på nästan 38 miljarder kronor. Många av stadens specialfastigheter är dock nolltaxerade och ingår därför inte i detta värde.
- Under 2024 beslutade tekniska nämnden om
 - försäljning av 32 fastigheter, varav 12 var friköp av tomträtter och 13 småhustomter.
 - köp av 5 fastigheter
 - 3 markanvisningar för 4 flerbostadshus.
 - 16 nya markreservationer varav 8 var direktanvisningar.
- Intäkterna från de markavtal och interna markupplåtelser fastighetsavdelningen förhandlar och administrerar genererade under 2024 drygt 472 miljoner kronor till kommunen.

Marknadsanalys

Nedan följer en kortfattad och översiktlig beskrivning av konjunkturläget och läget på fastighetsmarknaden, framtagna i oktober 2025.

Konjunkturläget i korthet

Sverige

- Utsikterna är bättre nu jämfört med de senaste två åren. Lågkonjunkturen förväntas dock bita sig kvar ett tag till.
- Inflationen har stabiliserat sig, om än på en något för hög nivå.
- Styrräntan har kommit ner från toppnivån på 4% till idag 1,75%, som en följd av lägre inflation och fortsatt trög konjunktur.
- Kronan fortsätter att stärkas mot dollarn. Dollarn är nu billigare än under våren.
- Sverige har lockat en del investerare i jämförelse med andra länder med anledning av en stark återhämtning efter pandemin. Sveriges låga statsskuld och att Riksbanken i stort fått bukt på inflationen påverkar också i positiv riktning.

Malmö

- Malmö är fortsatt Sveriges snabbast växande stad, men i absoluta tal har tillväxten avtagit sedan 2022.
- Vakansnivåer för kontor har fortsatt att stiga i samband med en lägre efterfrågan. Den främsta anledningen bedöms vara att företag krymper sina ytor i samband med omförhandling och uppsägningar som drabbat Malmös arbetsmarknad under året. Hyresnivåerna är dock intakta vilket har resulterat i längre ledtider.
- Ökad vakans, osäkra ekonomiska utsikter, geopolitik och ökade byggkostnader har resulterat i en inbromsning på fastighetsmarknaden och gjort det tufft att driva nya projekt.
- Handeln i stadskärnan har fortsatt gått starkt. Uthyrningsgraden i Triangeln och längs Södra Förstadsgatan är på höga nivåer. Bästa läget för butiker är dock krympande och läget ser inte lika positivt ut några kvarter längre ut.

- Sedan 2022 har den samlade transaktionsvolymen i Malmö varit låg men har under det senaste året återigen börjat stiga och visa en ökad aktivitet. Några större affärer har skett. T.ex. har Wihlborgs under början av 2025 genomfört sitt största förvärv någonsin då man i en paketaffär förvärvade från Granitor för närmare 2,4 miljarder kr (Malmö, Lund, Helsingborg).
- Under helåret 2024 färdigställdes 1 660 nya bostäder i Malmö kommun (jämfört med 3 350 under 2023). Dessutom påbörjades byggnation av 1 032 nya bostäder under 2024 (jämfört med 840 under 2023). Ser man på de senaste fem åren så har det i genomsnitt byggts drygt 3 000 bostäder per år i Malmö, samtidigt som befolkningen ökat med drygt 4 500 personer per år.
- Gällande hyresrätter så har den årliga hyresförhandlingen inför 2025 resulterat i hyreshöjningar på 5,15% hos de privata hyresvärdar i Malmö som representeras av Fastighetsägarna Syd. För Trianon, Willhem, Heimstaden och Kanslihuset blir höjningen 4,9%. Som jämförelse har MKB beslutat att höja hyrorna med 4,5% under 2025.

Bokslut för fastighetsbeståndet 2024

Antalet markförsäljningar för flerbostadshus, kontor och verksamheter har minskat i Malmö sedan 2021, dock har försäljning av småhus/radhustomter varit relativt stabilt. Det är flera faktorer som har påverkat detta. De senaste åren har präglats av högre räntor och ökad ekonomisk osäkerhet. När inflationen går upp möts detta av höjda styrräntor från Riksbanken. Räntehöjningarna under 2022 och 2023, har gjort det dyrare att låna pengar både för byggföretag och privatpersoner. Detta påverkar byggföretagens vilja att investera i nya projekt, eftersom de får högre finansieringskostnader och osäkra framtidsutsikter för försäljning eller uthyrning. Samtidigt tog riksdagen bort investeringsstödet för byggande av hyresrätter.

Konjunkturläget och läget på fastighetsmarknaden har inneburit att intresset för stadens markanvisningar har minskat.

Fastighetsinnehavets värde

Malmö stad har sedan många år tillbaka haft en aktiv markpolitik. Markpolitik är ett brett begrepp som omfattar en kommuns politik för köp och försäljning av fastigheter samt samhällsplanering och planläggning. Den mark som köptes för många år sedan förvaltas eller omvandlas idag tillsammans med byggaktörer till nya stadsdelar med bostäder, arbetsplatser, skolor och gemensamma ytor. De köp som genomförs nu möjliggör morgondagens Malmö.

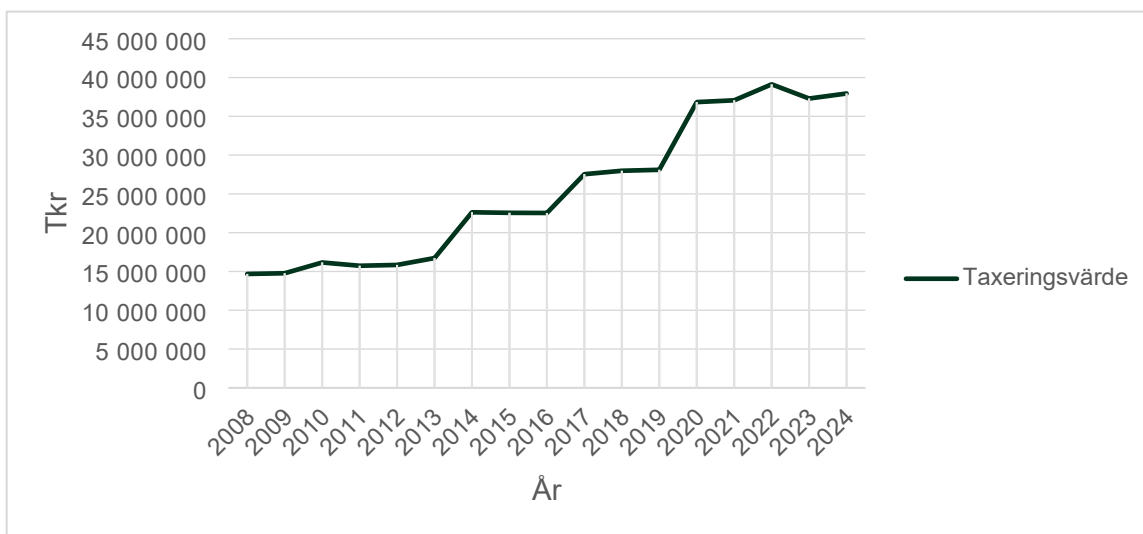
Identifiering av strategiskt viktiga fastigheter och potentiella köp pågår hela tiden, både genom en aktiv bevakning av marknaden och kontakt med fastighetsägare. I dessa frågor har fastighets- och gatukontoret en löpande dialog med tekniska nämnden och med andra förvaltningar och bolag inom Malmö stad.

Det totala taxeringsvärdet för Malmö stads fastighetsinnehav är för närvarande¹ nästan 38 miljarder kronor. Taxeringsvärdet för en fastighet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet två år före taxeringsåret.

	Markvärde inkl TR (tkr)	Byggnadsvärde exkl TR (tkr)	Total taxering justerat f TR (tkr)
Burlöv	1 772		1 772
Lund	13 308	7 808	21 116
Malmö	36 981 478	791 361	37 772 839
Svedala	65 448	74 558	140 006
Vellinge	5 032	1 776	6 808
Totalsumma	37 067 038	875 503	37 942 541

Taxeringsvärdet för Malmö stads fastighetsinnehav

¹ 31 december 2024



Utveckling av taxeringsvärdet för Malmö stads fastighetsinnehav sedan 2008.

En stor del av Malmö stads fastighetsinnehav används till samhällsnyttiga ändamål och är enligt fastighetstaxeringen klassade som "specialfastigheter". Det finns ett stort värde i fastigheter och byggnader som används för skolor, förskolor och andra samhällsnyttiga ändamål. Specialfastigheter är dock "nolltaxerade", det vill säga de har inget taxeringsvärde. Kommunens totala taxeringsvärde inkluderar därmed inte fastighetsvärdet av dessa samhällsfastigheter. Det går därför inte enbart att räkna upp taxeringsvärdet för att visa på vad det samlade kommunala fastighetsinnehavet är värt, då det totala taxeringsvärdet är betydligt lägre än 75 % av fastighetsinnehavets verkliga marknadsvärde.

Köp och försäljningar

Köp

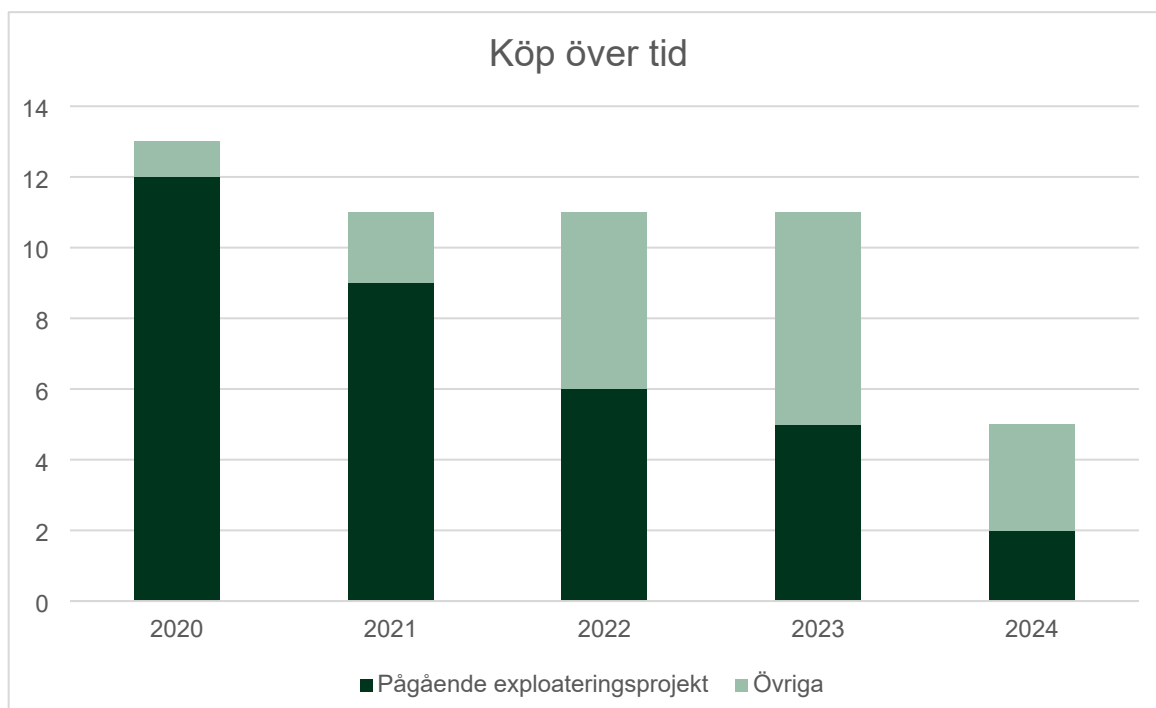
2024

Under 2024 beslutade tekniska nämnden om 5 fastighetsköp, varav 2 var inom pågående exploateringsprojekt eller som ett led i att genomföra syftet i en gällande detaljplan.

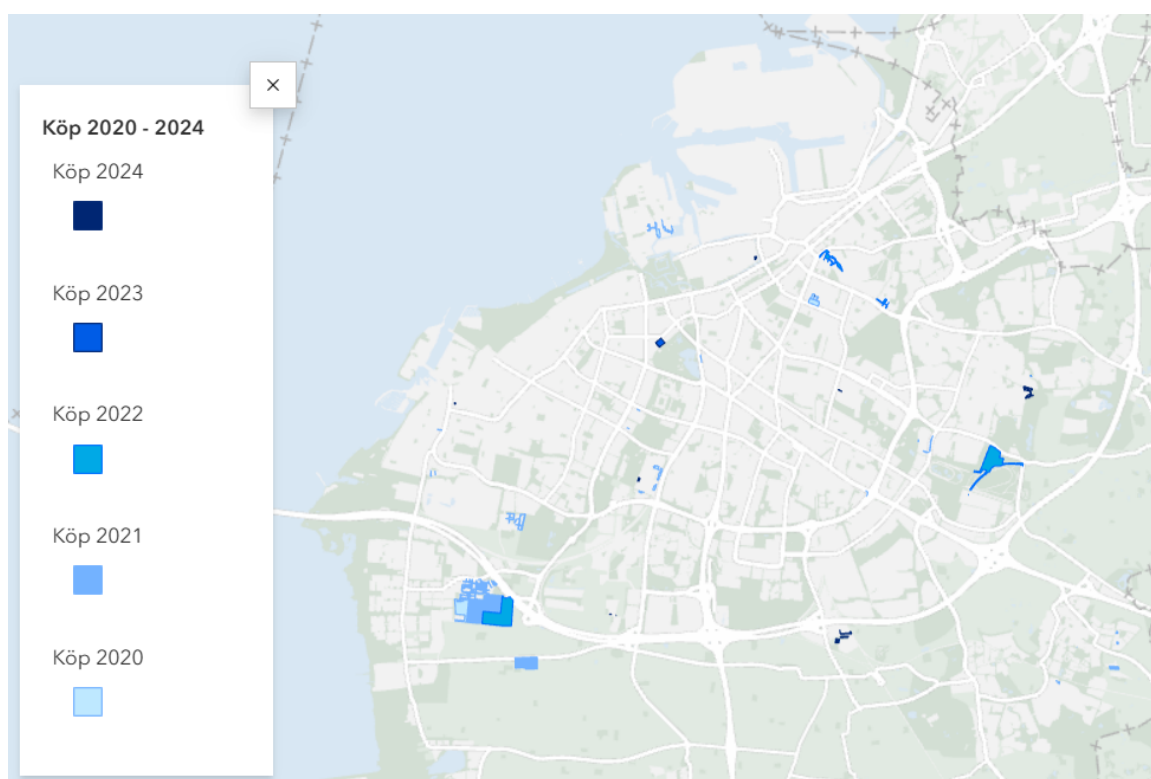
Totalt uppgick köpens areella storlek till ca 5,3 ha.

Fastighet	Areal (kvm)	Syfte med köpet
Husie 172:75	9 150	Övertagande av fastighet för genomförande av allmän plats inom Dp 5760. Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra ca 60 radhus och fastställa mark för park och natur.
Häcksaxen 2 och del av Hyllie 165:61	1 600	Fastighetsreglering som ett led i att genomföra pågående detaljplan för västra Holma, Dp 5765.
Stettin 13 och Stettin 18	1 090	Förvärv inom lokalförsörjningsprocessen. Fastigheten inhyrdes sen tidigare av arbetsmarknads- och socialnämnden för verksamheter med socialt boende/nattvila.
Lockarp 27:22	1 413	Småhusfastighet som förvärvades med syfte att underlätta utveckling av nytt verksamhetsområde i anslutning till den planerade bussdepån i Lockarp.
Husie 173:153, del av	40 000	Strategiskt markbyte för framtida utveckling av blandad stad.

Beslutade köp under 2024.



Antalet beslutade köp från 2020 – 2024. Uppdelade i kategorierna pågående exploateringsprojekt och övriga.



Beslutade köp 2020–2024.

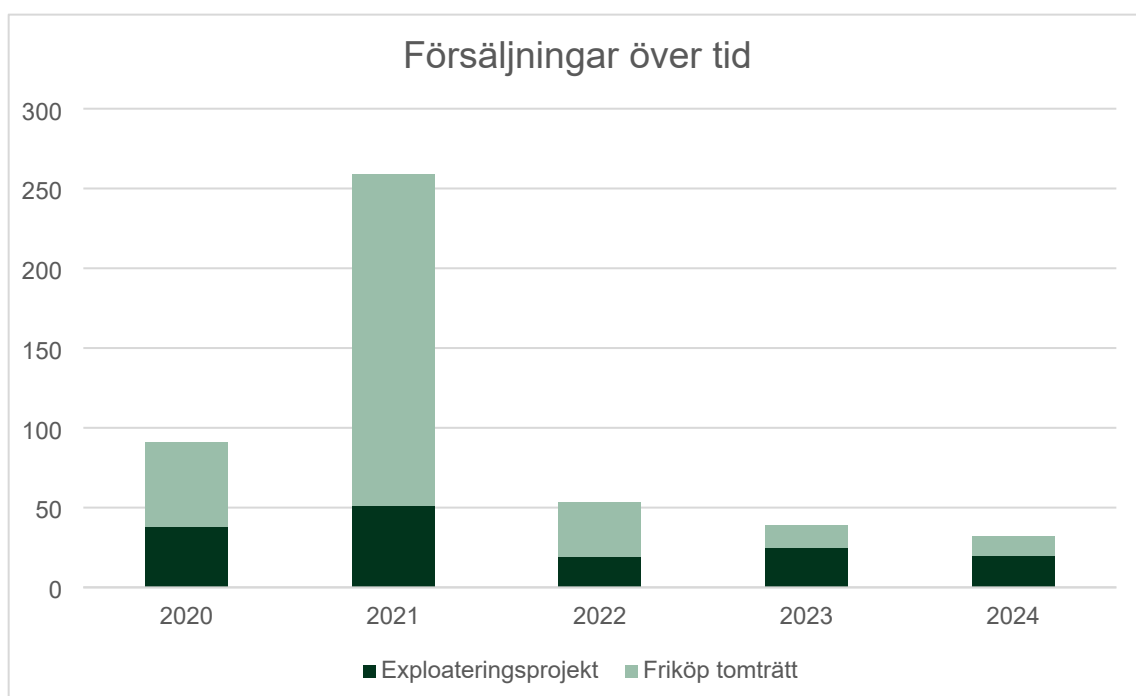
Försäljningar

2024

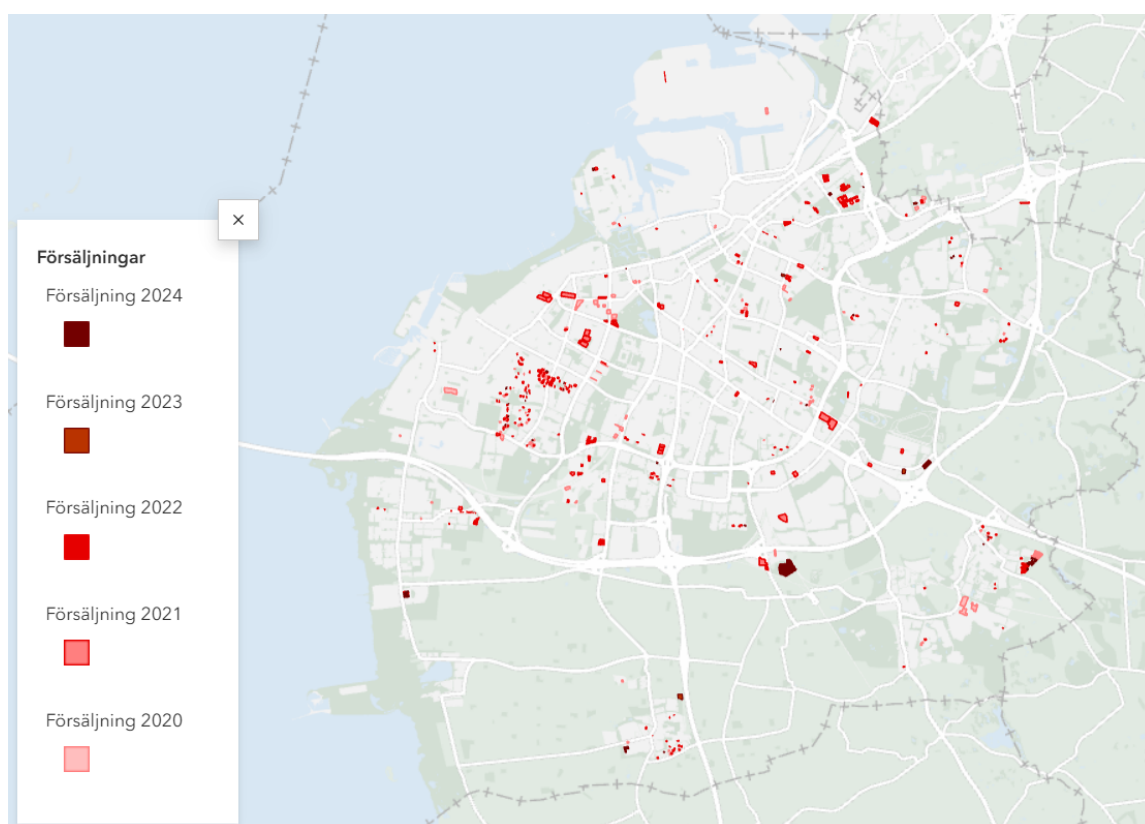
Under 2024 beslutade tekniska nämnden om 32 försäljningar. 12 av dessa var friköp av tomträtter för småhus. 13 av dessa var småhustomter inom Dp 4987 i Oxie. Tre av dessa såldes inom exploateringsprojekt med syfte att genomföra detaljplaner på privat mark i Hästhagen och Oxie. Ett var ett större markbyte med fortifikationsverket, ett var försäljning av ett bostadshus i Segevång, ett en försäljning till Region Skåne i bussdepån i Lockarp och ett en försäljning för nybyggnation av verksamhetslokaler i Elisedal. Totalt uppgick de sålda fastigheternas areella storlek till ca 19,8 hektar.

Fastighet	Areal (kvm)	Ändamål
Höstmusseronen 9, Bakluckan 1, Kantarellen 7, Muskotnöten 15, Näverluren 4, Fårtickan 3, Rönnbäret 6, Herden 12, Jordnöten 12, Klarbäret 12, Ripbäret 5 & Vinbäret 7	6121	Friköp tomträtt
Kantlöken 2, 3, 4, 6 & 7, Syltlöken 12, Silverlöken 2, 3 & 5, Guldlöken 1, 2, 4 & 6	11 422	Småhustomt
Toarp 2:14 del av, Toarp 2:10, Arbetsmyran 1 med flera		Genomförande detaljplan på privat mark
Innerstaden 10:14 och Drotsen 1	87	Genomförande detaljplan på privat mark
Excellensen 5		Genomförande detaljplan på privat mark
Lockarp 27:19 och Lockarp 27:20 samt del av fastighet Lockarp 27:15 och 31:1	70 986	Bussdepå Lockarp
Trädtoppen 1	2 420	Bostadshus i Segevång
Husie 173:1, del av	93 000	Markbyte fortifikationsverket
Galoppen 1	14 374	Nybyggnation verksamhet med kontor, lager och produktion

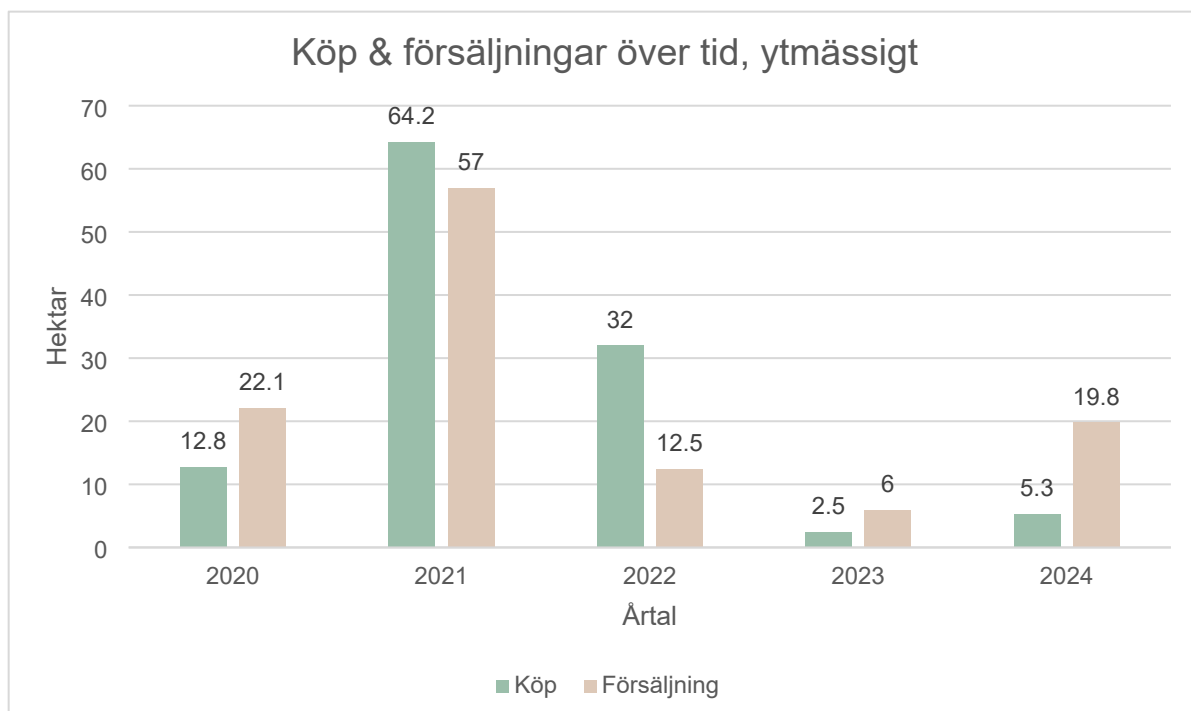
Samtliga försäljningarna under 2024.



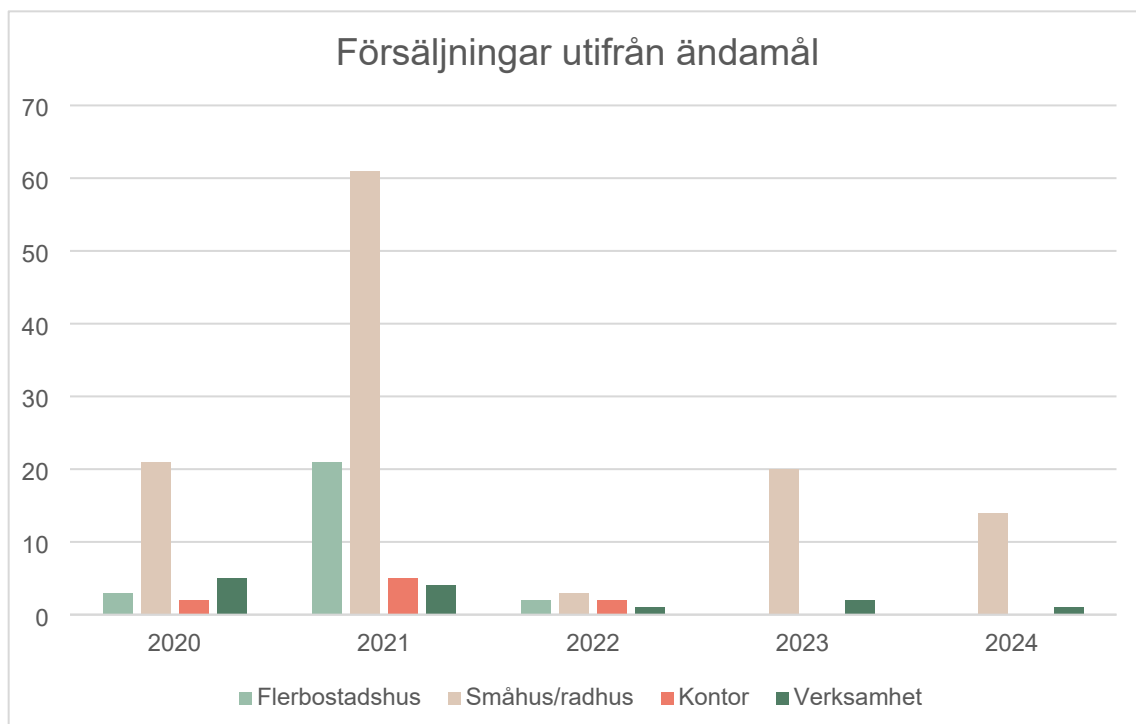
Antalet beslutade försäljningar från 2020 – 2024. Uppdelad i kategorierna exploateringsprojekt och friköp av tomträtt.



Beslutade försäljningar 2020–2024.



Andel köp och försäljningar från 2020 – 2024 i hektar. Exklusive försäljning av delar av mark kring Vombsjön 2021 som uppgick till 504 hektar.



Antal försäljningar inom exploateringsprojekt från 2020 – 2024 uppdelade på tomter för flerbostadshus, småhus/radhus, kontor och verksamheter.

Markanvisningar & markreservationer

Markanvisning

En markanvisning innebär en ensamrätt för en byggaktör att under en viss tid och på givna villkor få förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde som kommunen äger.

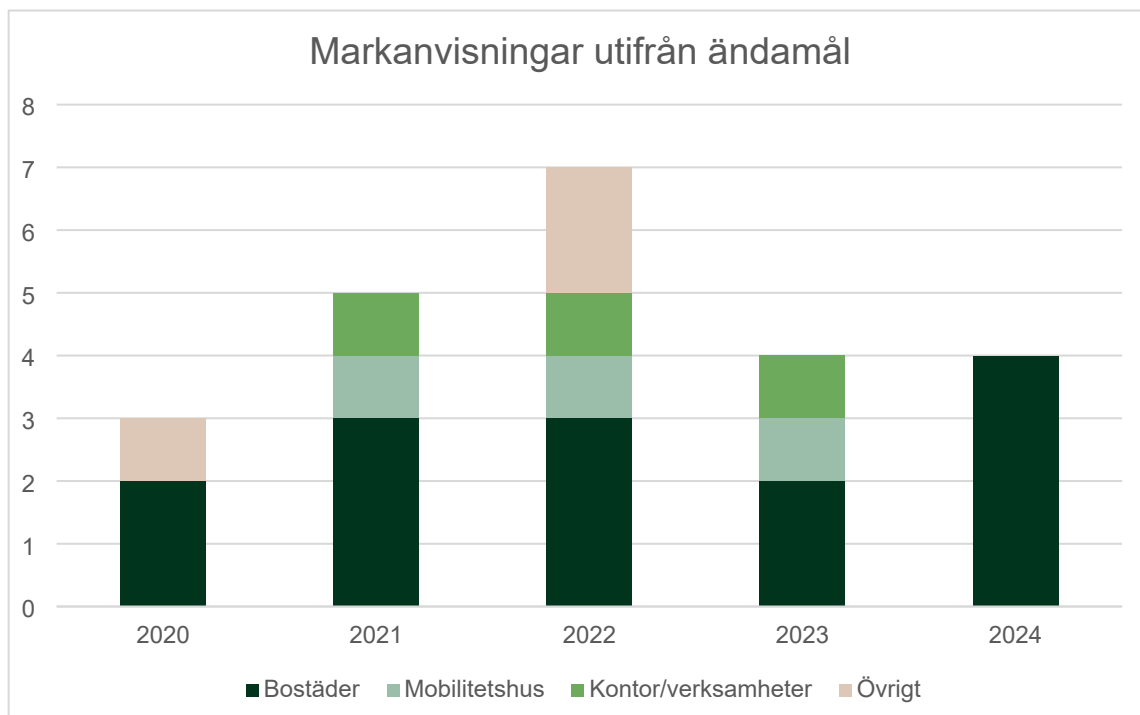
Tekniska nämnden fattar beslut om att godkänna markanvisningsavtal. Till grund för beslut ligger kommunens markanvisningspolicy.

2024

Under 2024 har tekniska nämnden fattat beslut om tre markanvisningsavtal.

Berörd fastighet	Avtalspart	Ändamål	Anvisningsförfarande
Spannmålet 18 & Spannmålet 19	Spannmålet Fastighet AB	14 radhus	Jämförelse
Konventet 1 & Produkten 1	OBOS Nya Hem Mark AB och KlaraBo Sverige AB	Två flerbostadshus	Jämförelse
Bläckhornet 2	Granitor Property Development AB	Ett flerbostadshus	Direkt

Markanvisningsavtal som beslutades av tekniska nämnden under 2024.



Antalet markanvisningsavtal utifrån ändamål som beslutats av tekniska nämnden från 2020 – 2024.

Markreservation

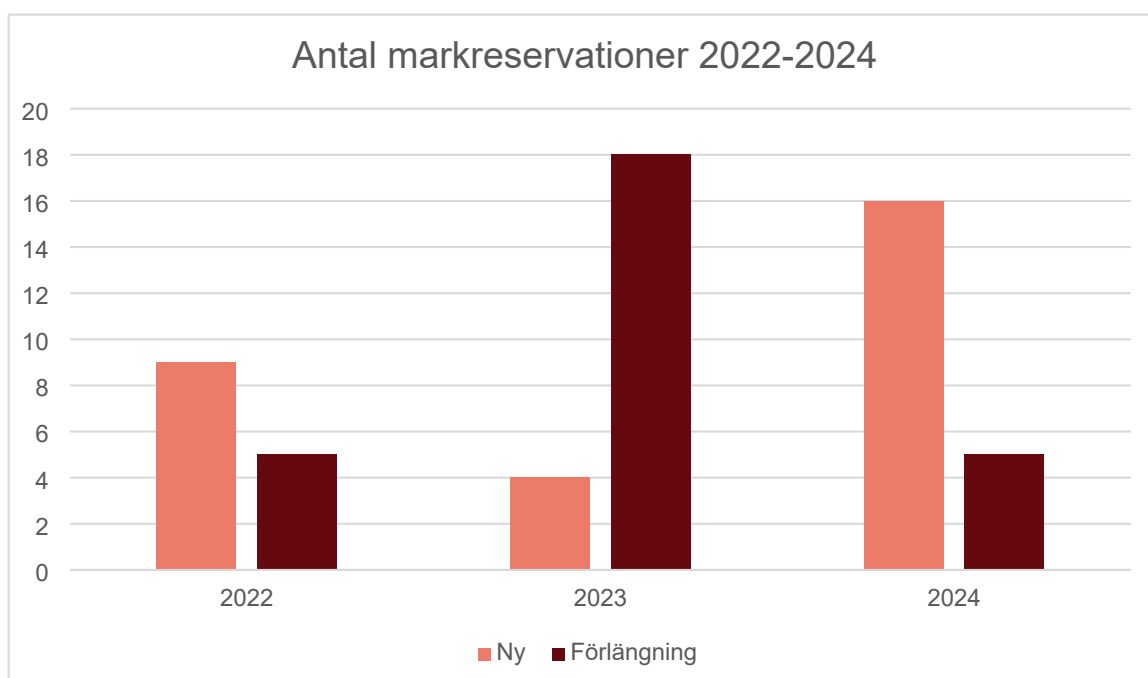
Markreservation är ofta första steget i markanvisningen. Markreservationer är tidsbegränsade och gäller 3–6 månader. Markreservationer beslutas av tekniska nämnden om marken inte är detaljplanlagd. Markreservationer av planlagd mark kan hanteras av fastighets- och gatukontoret om de inte är av principiell karaktär. Markreservationen fullföljs genom ett markanvisningsavtal och/eller ett köpeavtal alternativt tomträttsavtal.

2024

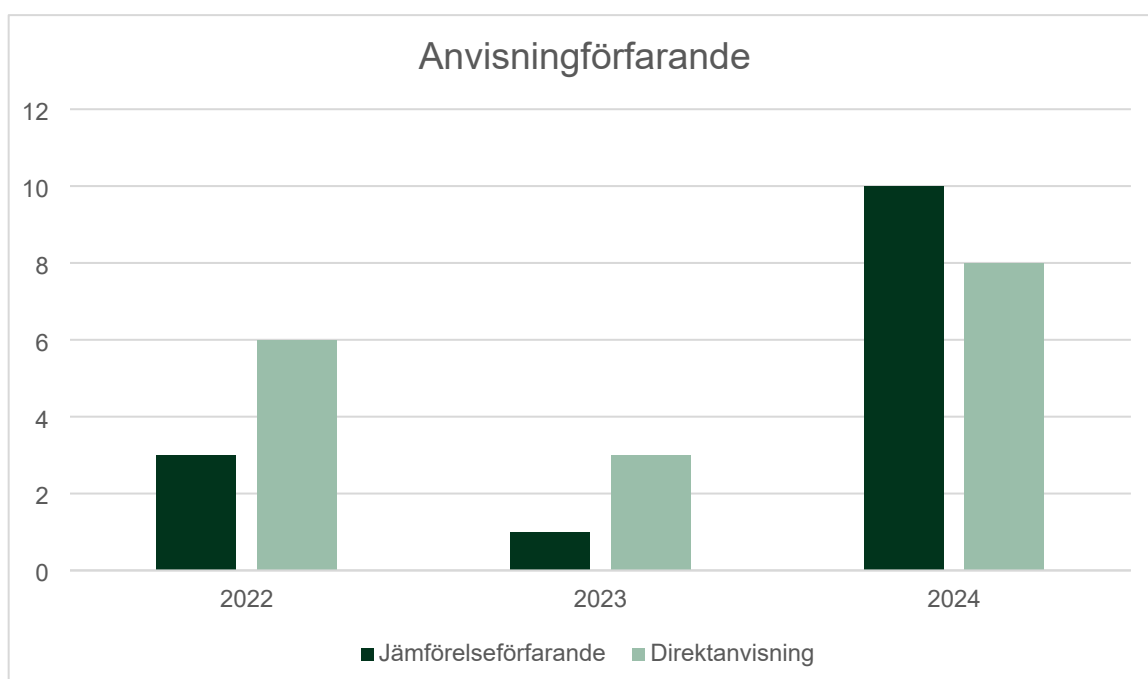
Under 2024 har tekniska nämnden fattat beslut om 16 nya markreservationer och förlängning av 5 markreservationer.

Berörd fastighet	Avtalspart	Ändamål	Anvisningsförfarande
Del av fastigheterna Hyllie 4:3 och Hyllie 165:61	ALFA Limhamn AB, ByggVesta AB, INKLD Projektutveckling Theta AB, JM AB, Magnolia Projektbolag 164 AB, Riksbyggen ek för, Skanska Projektutveckling Sverige AB, Sundprojekt Bostads AB, Volito Fastigheter AB	Flerbostadshus inom området "öster om parken" i Hyllie	Jämförelse
Del av Hyllie 7:4	MKB Fastighets AB	Flerbostadshus	Direkt
Del av fastigheterna Hyllie 4:3 och Hyllie 165:61	P-Malmö AB	Mobilitetshus	Direkt
Gulmåran 1	Stadstudio simittchiev arkitektur & design AB	Flerbostadshus och kutlurlokaler	Direkt
Del av Innerstaden 9:173	P-Malmö AB	Mobilitetshus, stadionområdet etapp 2	Direkt
Bergoljan 16–18 och del av fastigheten Hamnen 22:163	E.ON Energidistribution AB	Anläggning för energi- och fjärrvärmeproduktion	Direkt
Del av Skolan 1, Hamnen 21:138 & Hamnen 21:147	MKB Fastighets AB	Flerbostadshus	Direkt
Bunkeflo 6:8 och Bunkeflo 7:6	MKB Fastighets AB	Flerbostadshus & centrumverksamhet	Direkt

Nya markreservationer som beslutades av tekniska nämnden under 2024.



Antalet markreservationer uppdelade på nya och förlängda mellan 2022 – 2024.



Markreservationer uppdelade utifrån anvisningsförfarande 2022 – 2024.

Markavtal

En del i att vara en aktiv fastighetsägare är att medvetet förvalta den mark Malmö stad äger. Fastighetsavdelningen arbetar ständigt med att upplåta så stor del av markinnehavet som möjligt. Både i syfte att skapa möjligheter för företagande och aktivering av ytor samt för att generera intäkter till kommunen.

Nedan följer en översiktlig redovisning av hur stora arealer som uppläts och hur stora intäkter som markavtalen genererade under 2024 i jämförelse med 2023. Interna markavtal som uppläts till stadsfastigheter redovisas tillsammans med tomträttsupplåtelser i en särskild tabell.

Användning	Antal avtal 2024	Förändring föregående år	Areal (kvm) 2024	Förändring föregående år	Intäkt 2024	Förändring föregående år
Tomträtter småhus	1945	-1%	947 024	-1%	30 342 151 kr	1%
Tomträtter flerbostadshus	522	0%	3 739 785	0%	181 845 394 kr	3%
Tomträtter industriområde	366	0%	3 735 233	0%	91 383 911 kr	1%
Avtal med Stadsfastigheter	519	0%	5 139 082	0%	52 694 269 kr	5%
Summa	3352	-0,4%	13 561 124		356 694 269	3%

Redovisning av hur stora arealer som uppläts och hur stora intäkter som tomträtter och interna markavtal med stadsfastigheter genererade under 2024 i jämförelse med 2023.

Användning	Antal avtal 2024	Förändring föregående år	Areal (kvm) 2024	Förändring föregående år	Intäkt 2024	Förändring föregående år
Vatten	84	-17%	438 910	11%	2 703 304 kr	8%
Övrig mark	226	3%	1 039 837	7%	16 886 972 kr	11%

Användning	Antal avtal 2024	Förändring föregående år	Areal (kvm) 2024	Förändring föregående år	Intäkt 2024	Förändring föregående år
Bensinstationer	25	4%	78 476	7%	5 690 779 kr	8%
Parkeringar	113	3%	181 320	0%	8 511 809 kr	4%
Parkeringar omsättningsbaserade	10	20%			16 271 000	9%
Upplag	136	4%	335 938	13%	10 210 384 kr	5%
Kyrkogårdar	10	0%	828 091	10%	128 925 kr	5%
Golfbanor	6	0%	2 315 618	-2%	2 264 130 kr	6%
Lantbruk	135	6%	26 336 979	4%	9 103 303 kr	3%
Lantbruk, ekologiskt	35	17%	6 279 003	14%	1 792 483 kr	6%
Trädgårdskolonier	17	0%	1 330 681	0,0%	9 061 593 kr	-25%
Odlingslotter	1511	-9%	145 808	-10%	1 502 279 kr	10%
Ridskolor	4	0%	182 608	0,0%	17 553 111 kr	4%
Bostäder	41	-2%	116 264	-56%	3 767 521 kr	7%
Lokaler	75	23%	175 545	8%	10 006 884 kr	19%
Summa	2428	-4%	39 784 983	5%	115 514 479 kr	4%

Redovisning av hur stora arealer som uppläts och hur stora intäkter som markavtalen genererade under 2024 i jämförelse med 2023.

Jakt

Malmö stad upplåter områden för jakt till fyra olika viltvårdsföreningar. Dessa områden ligger både i Malmö kommun och på den mark staden äger utanför kommungränsen.

För majoriteten av de ytor som inkluderas i jaktområdena innefattar avtalen även ett skötselansvar för områdena. Detta innefattar att bekosta viltvården i den omfattning som Malmö stad bestämmer. Det ingår även fortlöpande underhåll, vård och skötsel av viltvårdsanläggningar såsom viltåkrar, viltvatten, planteringar och stödutfodringsplatser samt decimerande av predatorer och dylikt. Vidare är föreningarna skyldiga att fortlöpande utöva jaktlig bevakning på jaktmarkerna samt skyddsjakt vid behov. De ska dessutom utbilda intresserade inom jakt och viltvård.

Båtplatser och odlingslotter

Malmö stad upplåter båtplatser för fritidsbåtar i kanalen och Västra hamnen. Totalt finns ca 110 platser och dessa fördelas och erbjuds till intresserade via båtplatskön.

I september 2024 stod total 309 personer i kön.

Malmö stad upplåter även odlingslotter till privatpersoner. I Malmö finns det cirka 1800 odlingslotter fördelade på 25 områden. Lotternas storlek varierar från 20 till 200 kvm. För de som är intresserade av att få tillgång till en odlingslott finns möjlighet att registrera sig i odlingslottskön.

I januari 2025 stod totalt 867 personer i kö för att få en odlingslott. Under 2024 tecknade 164 personer nya avtal för en odlingslott i något av stadens olika odlingslottsområden. Det beror troligen på att det infördes en köavgift i början av 2025 samtidigt som det tekniska systemet som används för att administrera kön låg nere.

Malmö stads fastighetsinnehav

En *fastighet* är, till skillnad från vad många tror, inte en byggnad utan en avgränsad del mark och/eller vatten. Byggnader, och andra anläggningar som hör till fastigheten, är så kallade *fastighetstillhör*.

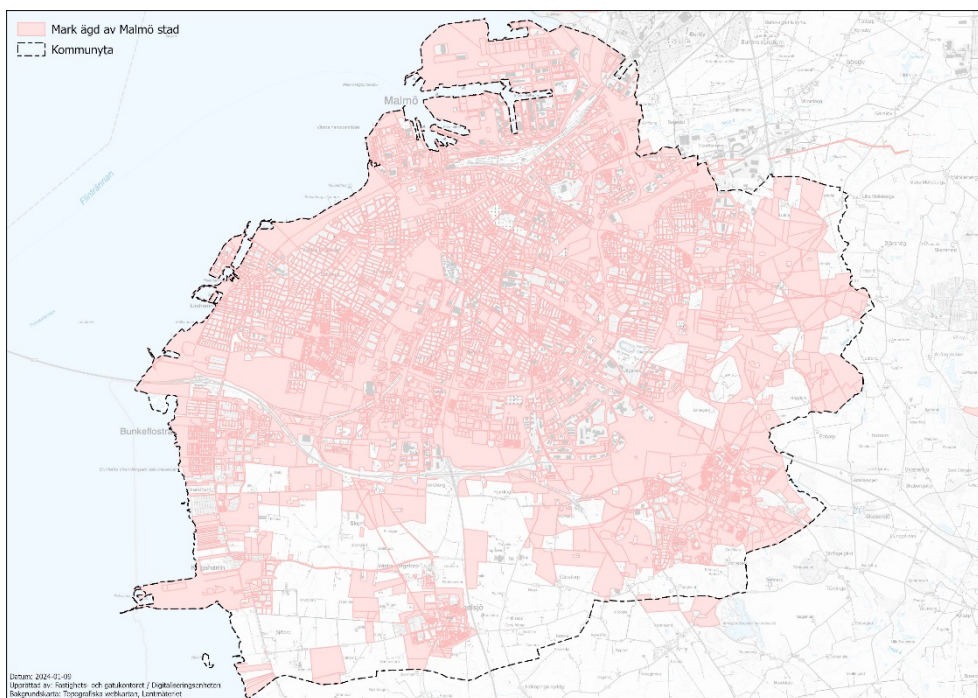
Fastighetsinnehavets möjligheter

Markanvändning och fastighetsinnehavet är en viktig del av kommunens strategiska arbete för att realisera och styra mot kommunens uppsatta mål och ambitioner, exempelvis för att främja bostadsförsörjning, påverka lokalisering av samhällsservice, möjliggöra arbetsplatser och att skapa attraktiva utemiljöer. Genom att sälja eller upplåta sina fastigheter, genom avtal, kan kommunen möjliggöra och skapa miljömässiga, sociala och ekonomiska värden för kommunens invånare.

Ett strategiskt fastighetsinnehav ger en kommun möjlighet att påverka både var i kommunen det byggs samt inriktning och innehåll på det som byggs. Vid försäljning eller upplåtelse av fastigheter kan kommunen bland annat styra vad som ska byggas, upplåtelseformer, att bostäder ska vara ekonomiskt överkomliga och att byggnation ska utföras med höga miljömässiga ambitioner.

I Malmö kommun

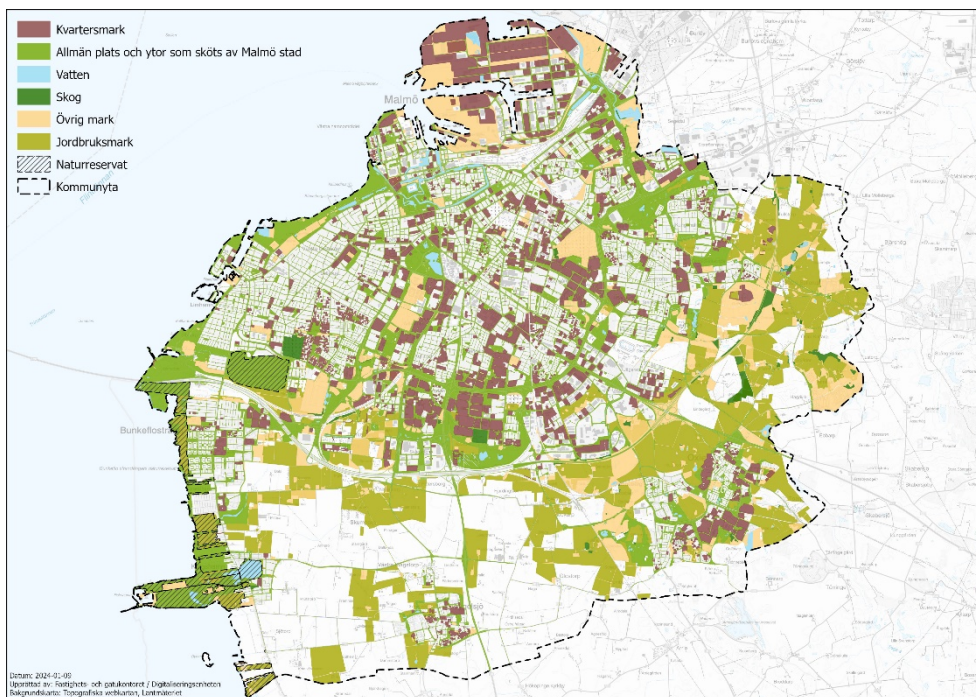
Malmö kommun har en total landyta på ca 16 024 hektar (ha)² och av den äger Malmö stad ca 8674 ha eller ca 54 %. Utöver ytan på land så äger Malmö stad även ca 1 136 ha vatten i Öresund.



Malmö stads fastighetsäggande inom Malmö kommun.

² Ett hektar (ha) är 10 000 kvm.

Markanvändning



Olika markanvändning på Malmö stads fastighetsinnehav i Malmö kommun.

Malmö stads fastighetsinnehav inom kommungränsen är fördelat mellan olika markanvändningstyper enligt följande diagram:

Fördelning av markanvändning på Malmö stads fastighetsinnehav i Malmö kommun

Allmän plats

Allmän plats är områden som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Exempel på olika typer av allmän plats är gator, torg, parker och lekplatser med mera. Detaljplanen reglerar förutom användningen av områdena även om den allmänna platsen ska skötas av kommunen eller av en förening, så kallat kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Den vanligast förekommande typen av huvudmannaskap i Malmös detaljplaner är kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att merparten av den allmänna platsen i Malmö sköts av kommunen.

Inom Malmö kommun äger Malmö stad ca 3 586 ha yta planlagd för ändamålet allmän plats.

Kvartersmark

Kvartersmark är områden i en detaljplan som inte är allmän plats. Detaljplanen reglerar vilken typ av användning som är tillåten på marken. Det kan till exempel vara bostäder, handel, skola med mera. Detaljplanen kan, utöver vilken typ av användning marken ska ha, även reglera var byggnation inte är tillåten, byggnadshöjder, takvinklar mm.

Inom kommunens gränser äger Malmö stad ca 1 459 ha yta planlagd för ändamålet kvartersmark.

Jordbruksmark

Inom kommunens gränser äger Malmö stad ca 2 328 ha jordbruksmark³. Innehavet består av ca 2 158 ha åkermark och 170 ha betesmark.

Jordbruksklasser

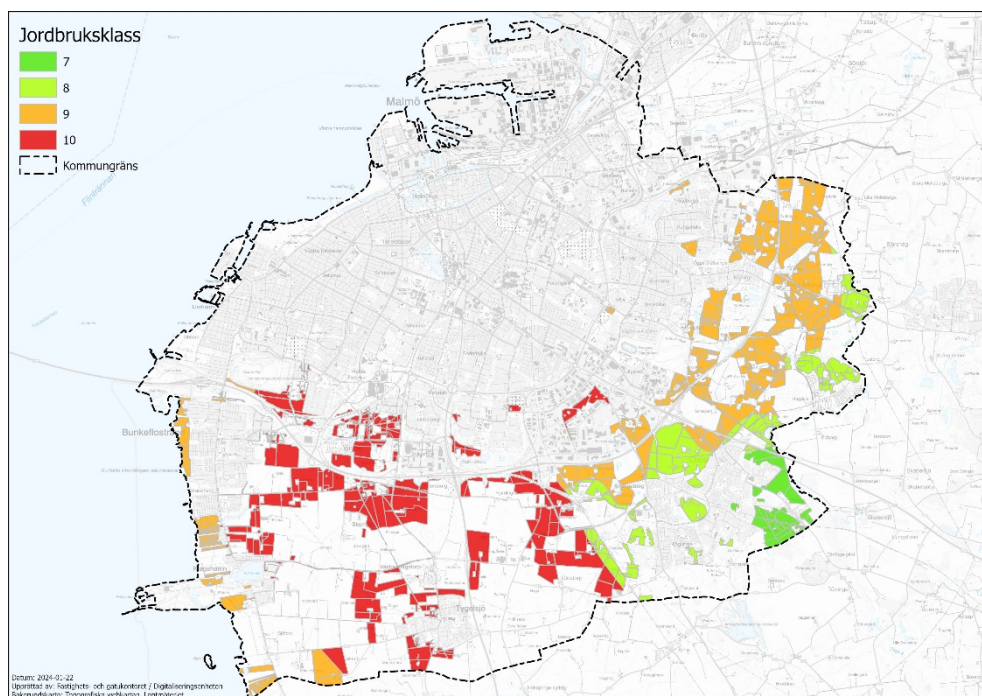
På 1970-talet genomförde dåvarande lantbruksstyrelsen en gradering av åkermarken i Sverige, med utgångspunkt från dess produktionsförmåga ur växtodlingssynpunkt. Marken delades in i klasser från 1–10 där 10 är bäst. Ju högre klass, desto större betydelse för jordbruksproduktionen⁴.

Den jordbruksmark som Malmö stad äger inom Malmö kommun är fördelad mellan olika jordbruksklasser enligt följande:

³ Ytan är beräknad utifrån Jordbruksverkets jordbruksblock.

⁴ [PM – Översiktlig gradering av åkermarken i Sverige](#)

Jordbruksmark som Malmö stad äger inom Malmö kommun fördelad mellan olika jordbruksklasser.



Jordbruksklasser på jordbruksmark ägd av Malmö stad.

Skog

Inom kommunens gränser äger Malmö stad ca 460 ha *skog* varav ca 340 ha är lövskog och ca 120 ha är barr- och blandskog. Innehaven ligger främst i Almåsa, Vintrie och längs med Yttre Ringvägen.

Övrig mark och vatten

Utöver ovan nämnda markanvändningstyper har vi även en kategori som vi kallar *övrig mark och vatten*. I denna kategori ingår mark som till exempel är idrottsområden, begravningsplatser, koloniområden, hamn och ytor längs motorvägar och trafikplatser. Även kanaler och dammar ingår i denna kategori.

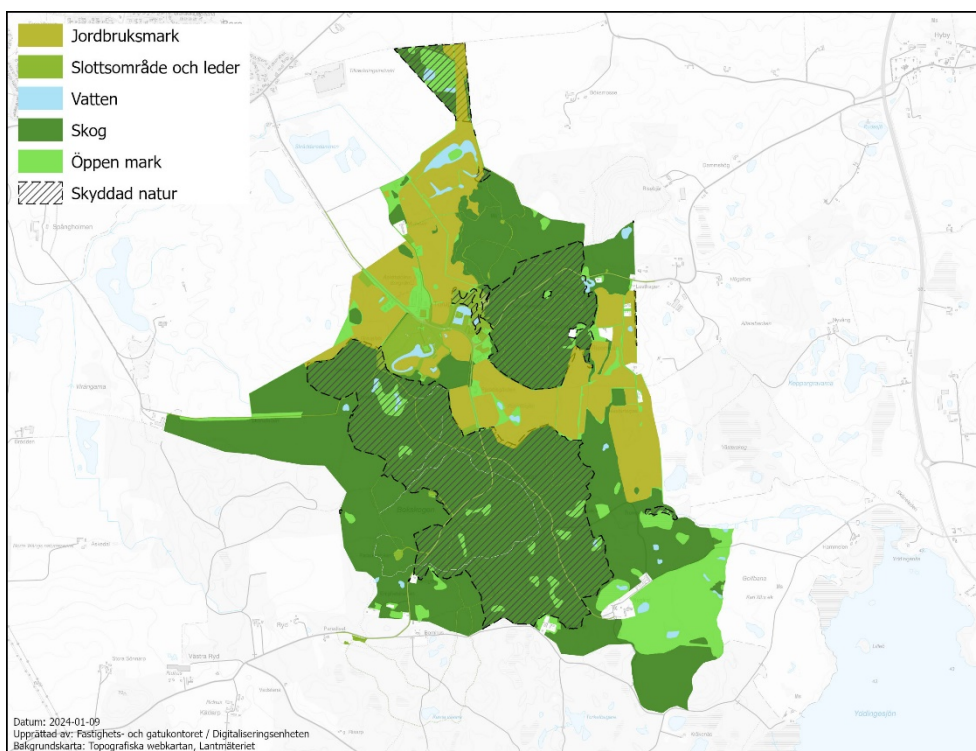
Inom kommunens gränser äger Malmö stad ca 800 ha av typen övrig mark och vatten.

I andra kommuner

Utöver det innehav som beskrivs i föregående avsnitt äger Malmö stad även fastigheter i nio andra skånska kommuner. Innehavet består av såväl större som mindre fastigheter. Bakgrunden till innehaven bottnar i flera fall i behov av mark och vatten för ändamål som inte kunnat tillgodoses inom Malmös egen kommungräns. Den totala arealen av stadens markägande utanför Malmö kommun är ca 2 678 ha.

Här följer en översiktlig redovisning av Malmö stads fastighetsinnehav utanför Malmös kommungräns.

Torup



Malmö stads fastighetsinnehav kring Torup.

Areal

Malmö stads fastighetsinnehav kring Torup är idag ca 560 ha⁵ varav ca 360 ha är skog. Av skogsmarken är ca 180 ha naturreservat. Området ligger i sin helhet i Svedala kommun.

Historik

Torups gods, i Svedala kommun, köptes 1970 och omfattade då 970 ha, varav 340 ha skog. Syftet med köpet var att bibehålla Torups bokskog som ett rekreationsområde för Malmöborna. I köpet ingick inte bara bokskogen utan även större delen av godset med jordbruksmark, slott, park och ett stort antal byggnader.

Av de 129 byggnader som ingick i köpet är en stor del i dag avstyckade och sålda. I stadens ägo återstår ett 50-tal byggnader inklusive slottet, huvudgården och byggnaderna i byn och dess omgivning.

⁵ 5 625 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS

2006 såldes 260 ha till PGA National Sweden med ändamålet att anlägga en golfbana. Samtidigt såldes 90 ha till tidigare ägare av godset och under 2018 såldes ytterligare 40 ha norr om golfbanan till Svedala kommun.

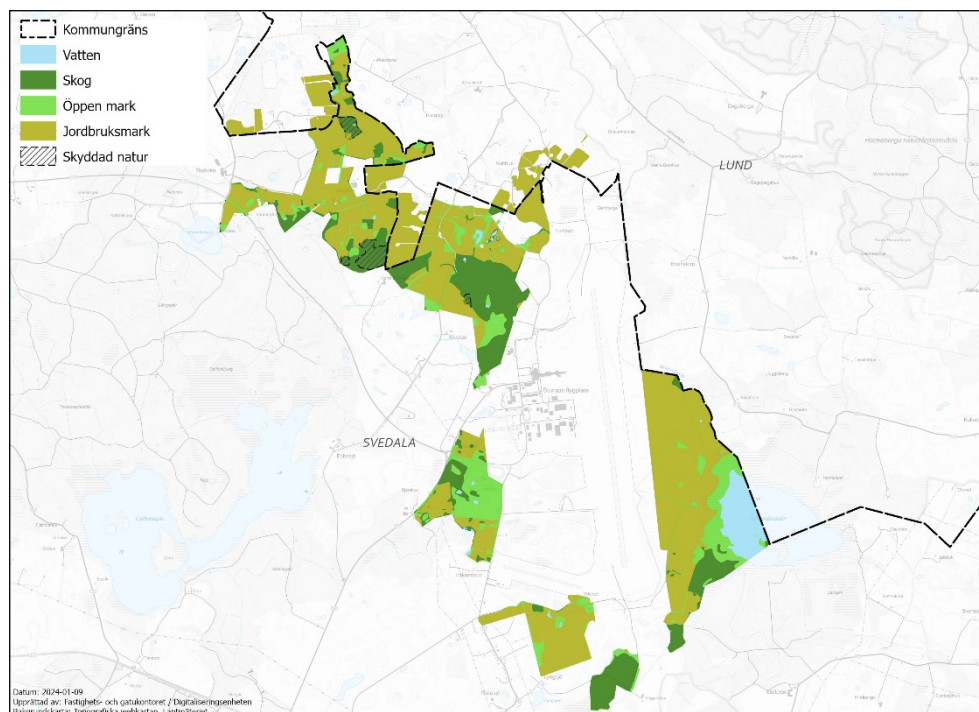
År 2006 blev delar av bokskogen ett Natura 2000-område och 2019 bildades ett statligt naturreservat där Natura 2000-området med kompletterande omgivningar ingår.

Områdets användning

Torups rekreationsområde är i dag ett mycket välbesökt område. Här finns bland annat promenadstigar, vandringsleder, ridslingor, utegym och motionsspår, café, grillplatser och en av Nordens bäst bevarade renässansborgar.

Jordbruksmarken arrenderas ut till ett antal lantbrukare och den öppna marken i sydost arrenderas ut som golfbana. I övrigt finns ett par mindre upplåtelser av byggnader för olika ändamål. Skogen och slottsområdet förvaltas av Malmö stad.

Sturup



Malmö stads fastighetsinnehav kring Sturup.

Areal

Malmö stads fastighetsinnehav kring Sturup uppgår till ca 656 ha⁶. Innehavet ligger delvis i Svedala kommun och delvis i Lunds kommun.

Historik

1966 godkände regeringen en preliminär överenskommelse mellan staten och Malmö stad avseende avveckling av Bulltofta flygplats samt utbyggnad av en ny allmän flygplats. Förenklat innebar överenskommelsen ett markbyte där marken på Bulltofta flygplats, som då ägdes av staten, skulle tillfalla Malmö stad som ersättning för mark till en ny flygplats som Malmö stad köptaade för statens räkning i Sturup.

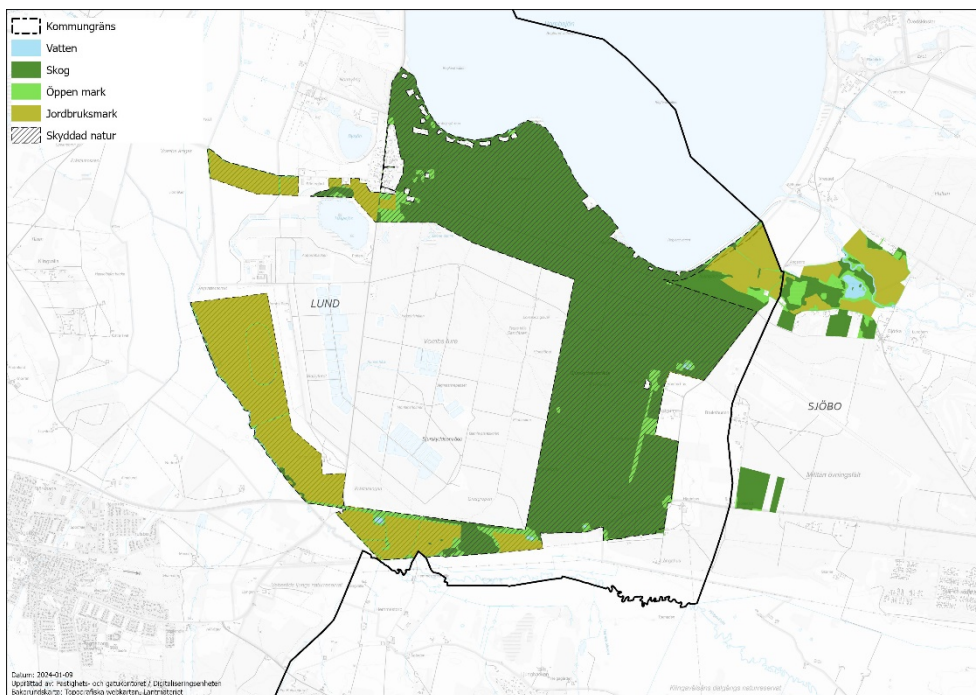
Det beslutades också att Malmö stad skulle förvärva mer mark för att staten i framtiden skulle ha möjlighet att bygga ut flygplatsen enligt en fastställd plan. Under många år låg en utbyggnad inom en överskådlig framtid men i takt med teknikutvecklingen har dessa planer förändrats och utbyggnaden är skjuten på framtiden. Malmö stads åtagande att äga marken gäller dock tills vidare.

Områdets användning

Jordbruksmarken är i dag utarrenderad till lantbrukare. Inom området har dessutom Sturup Raceway en tomträttsupplåtelse och Limhamns motorklubb ett arrende för sina verksamheter. Skogen förvaltas av Malmö stad.

⁶ 6 559 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS

Vomb



Malmö stads fastighetsinnehav kring Vomb.

Areal

Det största samlade fastighetsinnehavet utanför Malmös kommungräns finns vid Vombsjön i Lunds kommun. Innehavet kring Vomb uppgår till ca 1 005 ha⁷ och ligger delvis i Lunds kommun och delvis i Sjöbo kommun.

Historik

När Malmös vattentäkt i Greve (se 2.3.5) inte längre ansågs räcka för stadens behov köpte 1939 Malmö stad ett större markområde i Vomb. Området var ca 3 200 ha, varav ca 540 ha var sjö och inkluderade Häljasjön, Bysjön och halva Vombsjön.

På 60-talet köptes även en del låglänt mark i Björka öster om Vombsjön i Sjöbo kommun. Dessa förvärv gjordes för att föregå eventuell negativ påverkan på området i samband med att en ny vattendom medgav en höjning av vattenståndet i Vombsjön.

2016 och 2021 sålde Malmö stad ett område på ca 900 respektive 505 ha i Vomb till Sydvatten.

⁷ 15 991 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS

Områdets användning

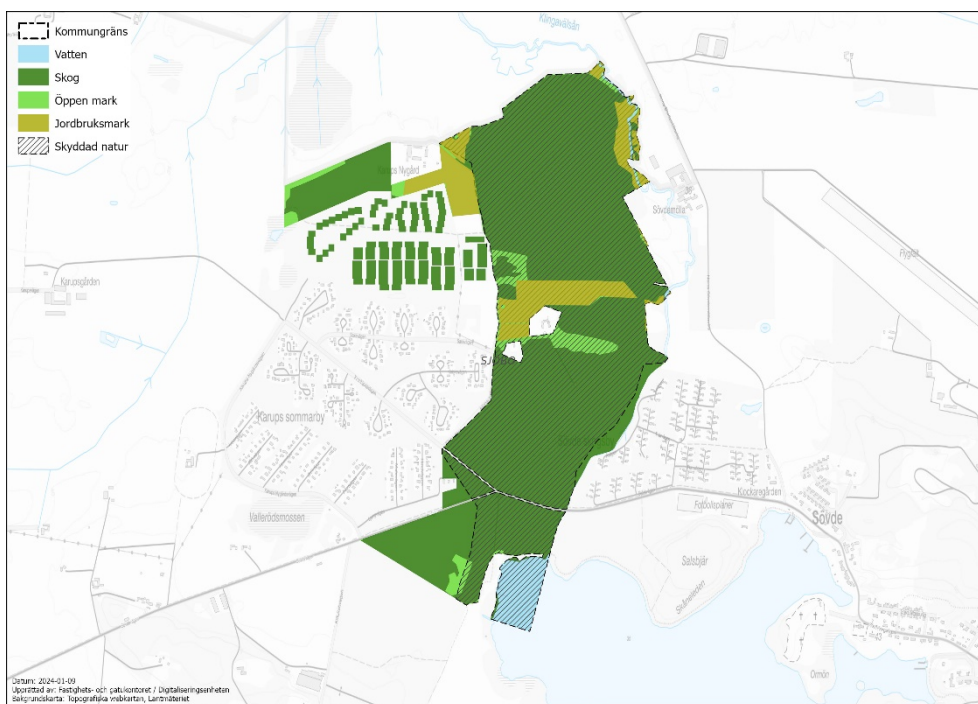
Jordbruksmarken är utarrenderad till lantbrukare och skogen förvaltas av Malmö stad.

I de södra delarna av skogsområdet, söder om Norra Vombsvägen, finns ett Kronhjortsreservat med en stam på 200–300 kronhjortar. I skogen norr om Norra Vombsvägen pågår ett medvetet skogsbruk med syfte att skapa ett område för rekreation. Tanken är att ge besökare möjlighet till rekreation i området utan att de ska behöva komma för nära kronhjortsstammen.

I området driver SLU Ultuna ett forskningsprojekt där poppel- och pilodling för massaproduktion studeras.

Vombsjögården är upplåten via intern markupplåtelse till serviceförvaltningen.

Karup



Malmö stads fastighetsinnehav kring Karup.

Areal

Malmö stads fastighetsinnehav kring Karup uppgår till ca 161 ha⁸ varav drygt 10 ha är tomtmark, resterande delar är skog och en mindre del är jordbruksmark. Fastigheterna ligger i Sjöbo kommun.

Historik

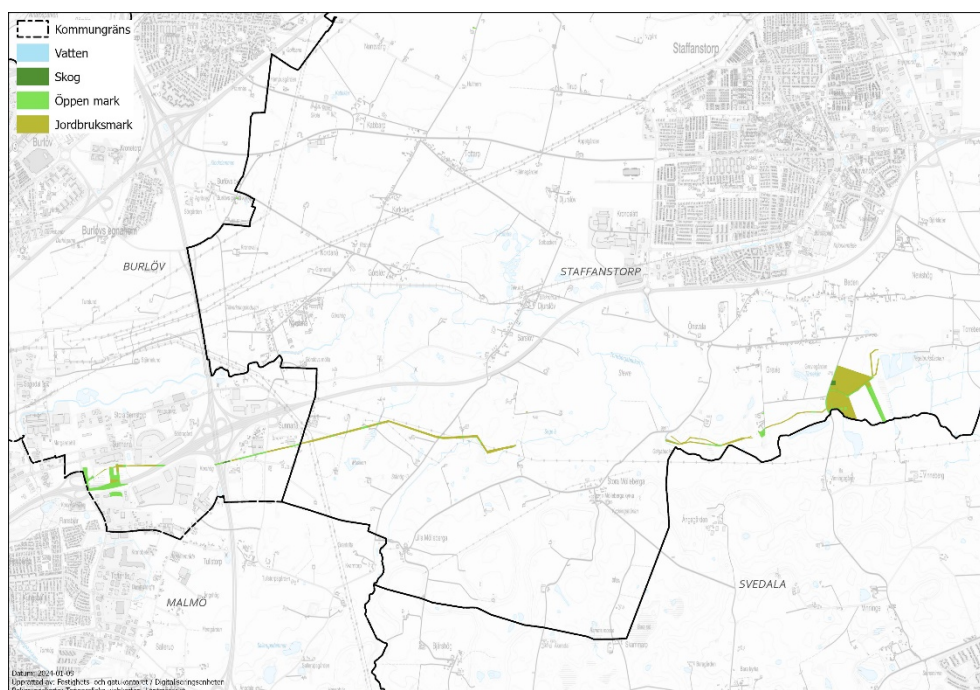
På 60-talet köpte Malmö stad Karups Nygård och upprättade planer för att etablera ett fritidsområde. Syftet var att skapa möjligheter för Malmöbor att förvärva en tomt och kunna bygga ett fritidshus. Gårdscentrat på Karups Nygård är sålt tillsammans med den betesmark som ligger norr om och ingår i Klingavälsåns naturreservat.

Områdets användning

Delar av den mark som är planlagd för fritidshusbebyggelse är inte bebyggd och där växer idag skog. "Tomtmarksskogen" förvaltas tillsammans med omkringliggande mark som ägs av Karup Nygårds samfällighetsförening. I en överenskommelse mellan Malmö stad och föreningen beslutades att skogen skulle skötas av föreningen mellan år 2000 och 2020. De kommande 20 åren därefter är det Malmö stad som står för skötseln. Jordbruksmarken är utarrenderad till lantbrukare och övrig skog förvaltas av Malmö stad och fungerar som ett rekreationsområde.

⁸ 1 607 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS

Grevie



Malmö stads fastighetsinnehav kring Grevie.

Areal

Malmö stads fastighetsinnehav kring Grevie har en areal på ca 31 ha⁹. Innehavet ligger dels i Staffanstorps kommun dels i Burlövs kommun.

Historik

Ett av de första förvärven som Malmö stad gjorde utanför kommungränsen var i Staffanstorps, år 1899. I syfte att anlägga en vattentäkt och försörja Malmö med dricksvatten köptes en fastighet i Grevie. Från 1903 och framåt genomfördes flera kompletterande förvärv för att möjliggöra anläggandet av en vattenledning mellan Grevie och vattenverket i Bulltofta, "Grevie-ledningen".

2008 bildades kommunalförbundet VA syd vilket då övertog ägandet och driften av vattentäkten i Grevie och vattenverket i Bulltofta.

Områdets användning idag

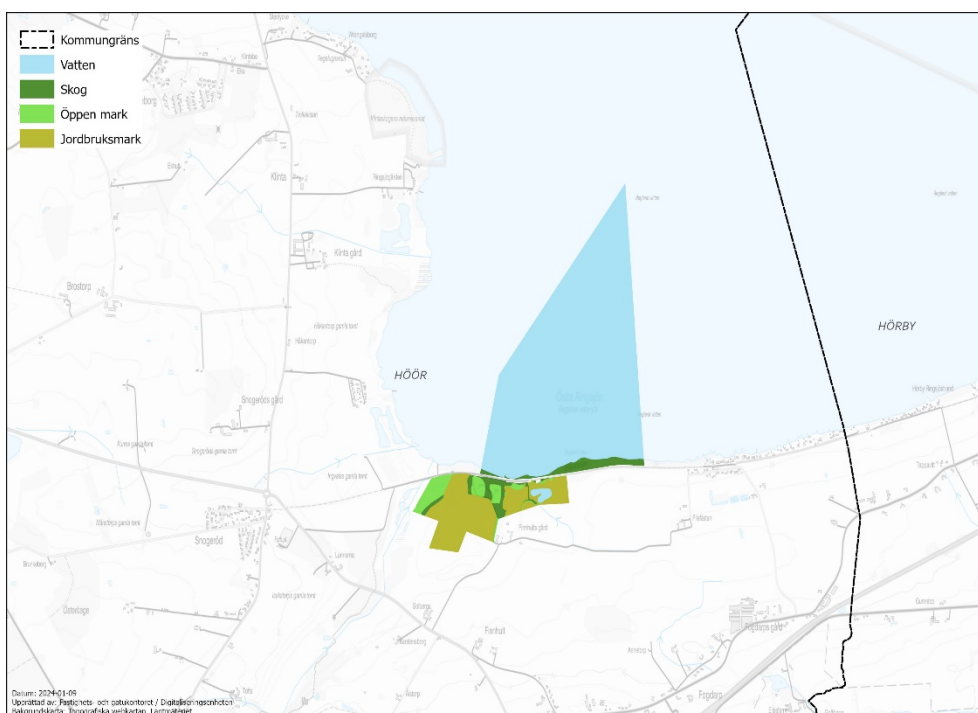
VA syd har sökt vattendom för utökat vattenuttag ur Grevietäkten. När VA syd har fått beviljad ledningsrätt på marken där ledningarna ligger är avsikten att Malmö stad ska sälja den mark som ledningarna ligger på.

⁹ 306 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS

Det större innehavet av jordbruksmark i öster arrenderas ut till en lantbrukare.

Mindre innehav

Finnhult

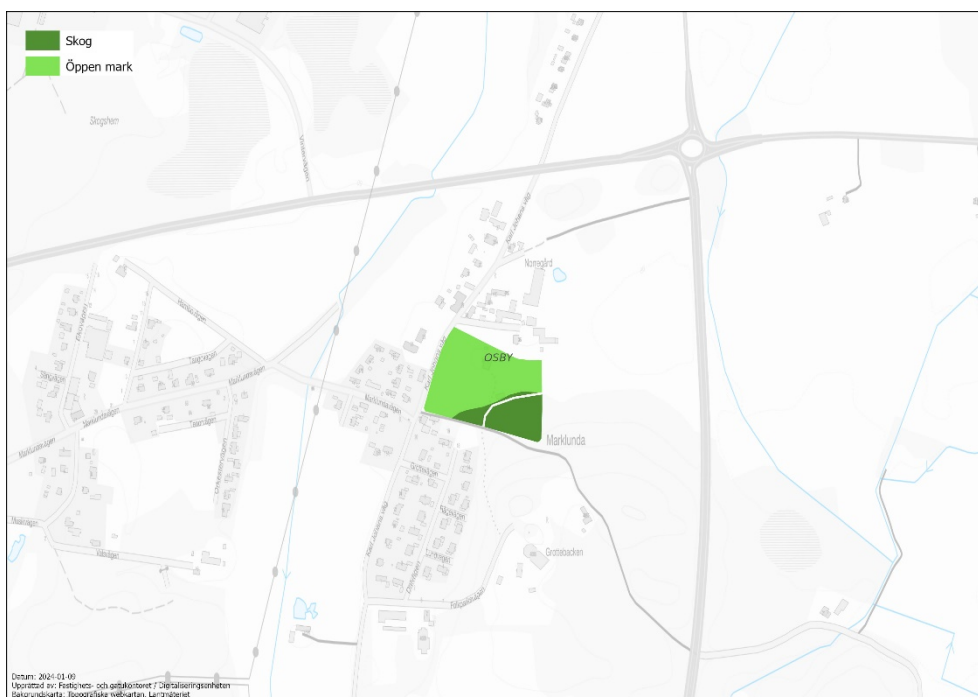


Malmö stads fastighetsinnehav kring Finnshult, Hörs kommun.

Finnshult i Hörs kommun är ursprungligen inköpt för att vara ett vårdboende, men sedan lagstiftningen ändrats bor Malmös vårdtagare med dessa behov inom Malmö kommungränser. Numera har byggnaden funktion som konferensanläggning och sommarkollo för barn med särskilda behov. Anläggningen och marken runtomkring upplåts till stadsfastigheter. Den del av innehavet som är jordbruksmark är upplåtet med arrende till lantbrukare och en mindre del av innehavet är skogbevuxen strandmark. Till fastigheten hör även en bit av Ringsjön. Malmö stads fastighetsinnehav kring Finnshult har en areal på ca 146 ha¹⁰.

¹⁰ 1 455 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS

Osby



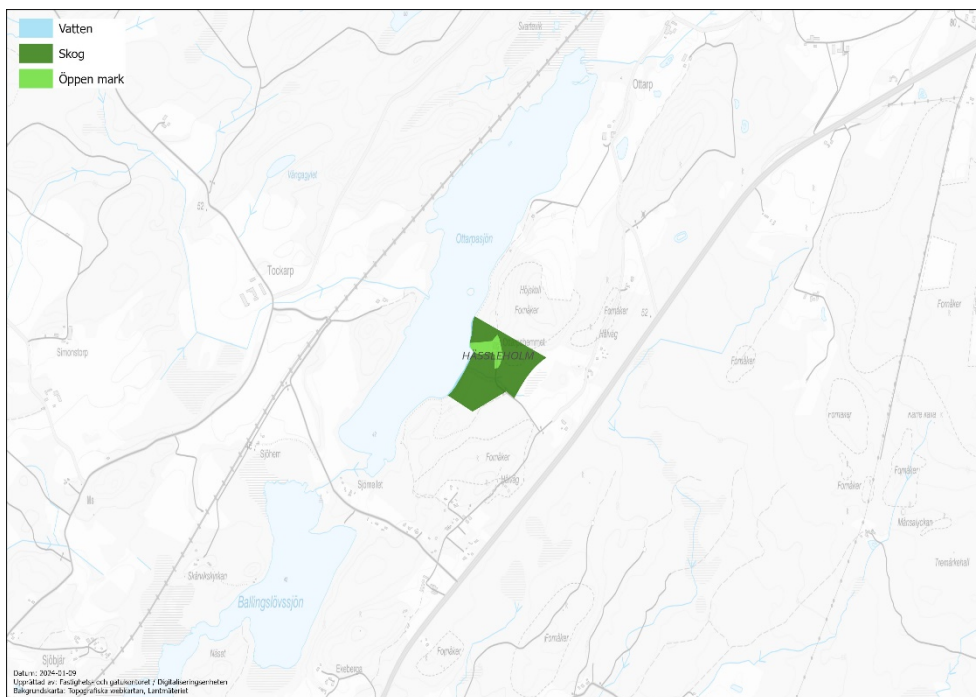
Malmö stads fastighetsinnehav i Osby.

Malmö stads fastigheter i Osby kommun är, precis som innehavet i Finnshult, inköpt för att användas som vårdboende men används idag som sommarkoloni och upplåts i sin helhet till stadsfastigheter.

Malmö stads fastighetsinnehav kring Osby har en areal på ca 2,6ha¹¹.

¹¹ 25 700 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS.

Hässleholm



Malmö stads fastighetsinnehav i Hässleholm.

Malmö stads fastigheter i Hässleholms kommun är inköpta i samma syfte som de används till idag, nämligen sommarkoloni. Under vintertid bedrivs verksamhet för vuxna med behov av återhämtning. Stadsfastigheter förvaltar byggnaderna och fastighets- och gatukontoret förvaltar skogen.

Fastighetsinnehavet i Hässleholms kommun uppgår till 8,5ha¹².

¹² 84 600 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS.

Höllviken



Malmö stads fastighetsinnehav i Höllviken, Vellinge kommun.

Malmö stads fastigheter i Vellinge kommun är inköpta syfte att användas som sommarkolonier och upplåts till serviceförvaltningen för detta ändamål.

Innehavet i Höllviken uppgår till 2,7 ha¹³.

Övrigt innehav

I övrigt förekommer vissa mindre markinnehav som har uppstått till exempel vid köp av mark för vägar och trafikplatser där hela fastigheter köpts men bara vissa delar har använts för ändamålet. Dessa innehav är mycket små och redovisas inte särskilt här.

¹³ 27 000 kvm enligt ytor i Malmö stads GIS.

Ordlista

Fastighet - En fastighet är en avgränsad bit mark- eller vattenområde. Historiskt har fastigheter bara kunnat avgränsas horisontellt, i två dimensioner. Det innebär att klassiska fastigheter saknar gräns "uppåt" och "nedåt". Fastigheten och äganderätten sträcker sig således rakt upp i luften som en upp och nedvänd kon som sedan fortsätter rakt ned i marken mot jordens medelpunkt. Numer finns möjligheten att avgränsa fastigheter även i vertikalplan och därmed bilda så kallade tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Detta innebär att fastigheten även har ett "lock" och en "botten".

Fastighetstillbehör - tillbehör till en fastighet, så kallade fastighetstillbehör, är enligt jordabalken: byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som finns på fastigheten och som är tänkta att finnas där för stadigvarande bruk. Som byggnader räknas inte bara hus utan också murar, broar, bryggor och alla slags uppbyggda konstruktioner. Träd som står på fastigheten (så länge de har roten kvar i marken) och andra växter och naturlig gödsel räknas också som fastighetstillbehör.

Upplåtelse eller Nyttjanderätt - En nyttjanderätt är en rätt för en person att nyttja annans fastighet. Äganderätten till fastigheten stannar kvar hos fastighetsägaren, men nyttjanderättshavaren får använda fastigheten på det sätt som har bestämts i upplåtelsen. Det finns två huvudtyper av nyttjanderätter, total och partiell. Total nyttjanderätt innebär att nyttjanderättshavaren har rätt till all form av användning till området. Medan en partiell nyttjanderätt innebär rätt att använda området i ett visst avseende, till exempel för att fiska. En nyttjanderätt upplåts alltid till en person – antingen fysisk eller juridisk.

Arrende, hyra och tomträtt är olika typer av former av upplåtelser och nyttjanderätter.

Arrende - Arrende är en form av nyttjanderätt som innebär att mark upplåts mot ersättning. Arrende upplåts av en fastighetsägare (jordägaren) till en person (arrendatorn). I jordabalken regleras de fyra typerna av arrenden som finns lägenhetsarrende, jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende. Regler om arrende finns i 7 – 11 kap. jordabalken.

Tomträtt - Tomträtt är en typ av nyttjanderätt till en fastighet under obestämd tid mot en årlig avgäld i pengar. Reglerna kring tomträtten gör att upplåtelseformen i vissa bemärkelser liknar äganderätt till fast egendom.

Tomträtt kan upplåtas i fastigheter som ägs av Stat, kommun eller i vissa fall stiftelser. Regler om tomträtt återfinns i 13 kap. jordabalken.

Detaljplan - Detaljplanen är ett dokument som anger hur marken inom ett begränsat område ska bebyggas och hur mark- och vattenområden får användas. Det är genom detaljplaner som kommunen bestämmer vad som får byggas och i stora drag också hur det får byggas. Det är i detaljplaner som kommunen avgör var infrastruktur och samhällsservice ska etableras samt hur balansen ska se ut mellan bebyggelseområden och grönområden. Detaljplaneläggning regleras i dag i plan- och bygglagen.

Allmän plats - Allmän plats är områden som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Exempel på olika typer av allmän plats är gator, torg, parker och lekplatser med mera.

Kvartersmark - Kvartersmark är områden i en detaljplan som inte är allmän plats. Detaljplanen reglerar vilken typ av användning som är tillåten på marken. Det kan till exempel vara bostäder, handel, skola m.m.

Naturreservat – Ett område som skyddas av myndighet eller markägare för att bevara värdefull natur. Regler om naturreservat finns i miljöbalkens 7 kap.

Markanvisning – En markanvisning innebär en ensamrätt för en byggaktör att under en viss tid och på givna villkor få förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde som kommunen äger.

Enskilt vattenområde – Se allmänt vattenområde

Allmänt vattenområde - Regler om allmänt vattenområde finns i lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde.

Enligt huvudregeln sträcker sig enskilt vattenområde trehundra meter ut från fastlandet. Öar om minst etthundra meter omges också av enskilt vattenområde. Vattnet där utanför är allmänt. Undantag gäller i de fall där djuphavskurvan för tre meters djup går längre ut från strand än trehundra meter. I de fallen sträcker sig enskilt vatten fram till djuphavskurvan för tre meter. Undantag finns också för vatten som har förbindelse med öppna havet enbart över enskilt vatten. Om en tex en fjords mynning är smalare än 600 meter leder det således till att hela fjorden utgör enskilt vatten, även om fjordens bredd ökar avsevärt efter mynningen. Även undantaget har dock undantag. För detaljer, se lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde.