Fastighets- och gatukontoret

Slutrapport för projektfasen

Sportsbyn

Projektnummer: 7321
Datum för upprättande: 2026-10-19

Kategori: Exploatering

Malmö stad

Innehållsförteckning

Sammanfattning 3
1 Bakgrund, syfte och stadens mål 3
Stadens mål 5
Målområde 5 – En stad för alla 5
Målområde 6 – En trygg och tillgänglig stad 5
Målområde 8 – En kreativ stad 5
Målområde 8 – En ekologiskt hållbar stad 5
2 Utfall i förhållande till leveransmål och ramar 5
Genomförande och tidplan 6
Avsteg från Teknisk handbok 7
Ekonomisk uppföljning 7
Projektkalkyl för exploateringsprojekt 8
3 Återstår 9

Sammanfattning

Projektet Sportsbyn har genomförts inom detaljplan Dp 4931och har resulterat i 338 nya bostäder, nya gator samt en bostadsnära park. Projektet har uppfyllt sina leveransmål och bidragit till stadens mål inom social hållbarhet, trygghet och ekologisk utveckling, bland annat genom att 10 procent av hyresrätterna reserverats för kommunens behov och att parken stärkt rörelsen och tryggheten i området.

Genomförandet följde till stor del den ursprungliga planen, men projektets avslut försenades. Färdigställandet skedde enligt tidplan 2020, men projektet avslutades först 2026, främst på grund av oklarheter kring när parken kunde anses färdig.

Objektsgodkännandet för 7323 Hyllie Sportsbyn beslutades och godkändes i Tekniska nämnden 2016.

Den totala investeringen för projektet beräknades till 35,5 mnkr medan de bedömda intäkterna för försäljning beräknades till 59,9 mnkr, vilket gav ett projektnetto om 24,4 mnkr.

De faktiska utgifterna blev 36,1 mnkr och intäkten för försäljning blev 68,4 mnkr, vilket ger ett projektnetto på 32,3 mnkr.

Projektet har hållit sig inom ramarna för objektsgodkännandet. Kostnaderna för markarbeten och arkeologi ligger lite högre än beslutad ram men inom ramen för oförutsett. Ett fastighetsförvärv på 160tkr var nödvändigt för att få plats med cykelbana på allmän plats, detta förvärv var inte med i beslutad ram.

Driftkonsekvenserna beräknades till -2,7 mnkr brutto och -1 mnkr netto i objektsgodkännandet beräknat enligt schablon 2016.

Efter faktisk beräkning landar totala driftskonsekvenserna på 2,1mnkr varav drifts och underhållskostnaderna uppgår till 680 tkr/ år från 2026 och en ränta och avskrivning, enligt schablon på 5%, på 1,4 mnkr.

1 Bakgrund, syfte och stadens mål

Projektområdet Sportsbyn är beläget norr om Annetorpsvägen i stadsdelen Hyllie i Malmö, med Hyllievångsvägen som nordlig gräns. Området utgjordes tidigare av jordbruksmark, vilket präglade den dåvarande landskapsbilden.

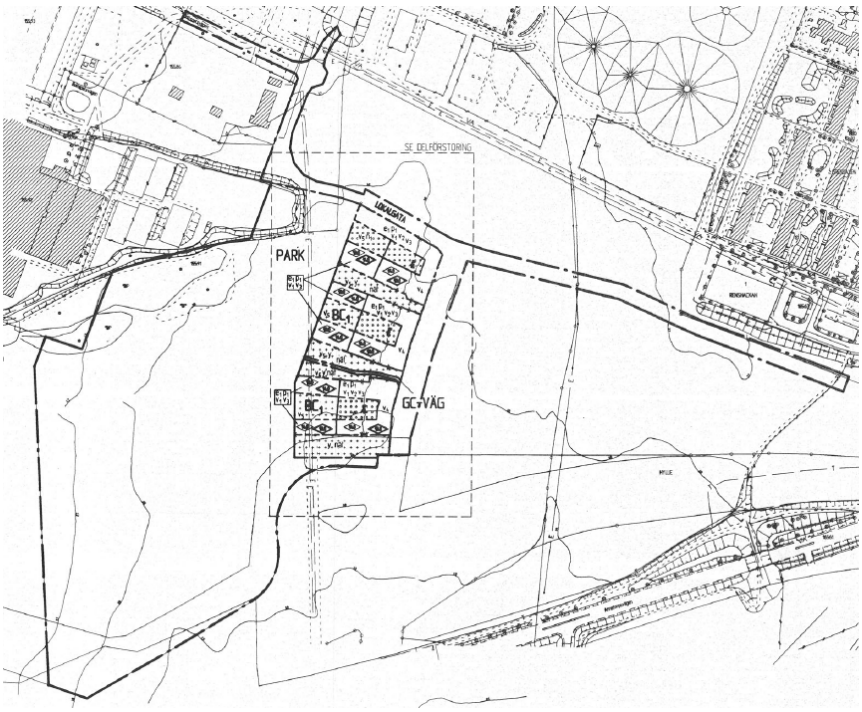
Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i april 2007 och syftade till att möjliggöra cirka 300 nya bostäder, väganslutningar samt parkytor mellan bostadskvarteren och

Lorensborgsgatan. Projektområdet omfattar den övre delen av detaljplanen, innefattande tre bostadskvarter, den norra delen av parken samt en kortare sträcka av Hyllie Boulevard.

Av områdets totala areal om cirka 7 hektar utgör cirka 19 000 kvm kvartersmark för bostäder och centrumverksamheter i bottenvåning. Resterande ytor utgör allmän platsmark. Projektområdet omfattar fastigheterna Hyllie 155:91, Racketen 1, Racketen 2 och Bollhåven 1. Hyllie 155:91 ägs av Malmö stad, medan övriga fastigheter har förvärvats av HSB Sundsfastigheter AB.



Figur 1. Ortofoto med projektområdet markerat med röd linje.



Figur 2. Utdrag från plankarta för detaljplanen (Dp 4931) som omfattar projektområdet.

Stadens mål

Projektet har bidragit till att uppfylla relevanta mål enligt fastighetskontorets verksamhetsplan 2016.

Målområde 5 – En stad för alla

Genom upplåtelseavtal har 10 procent av hyresrätterna reserverats för kommunens behov av sociala boenden. Detta stödjer målsättningen att minska hemlösheten.

Målområde 6 – En trygg och tillgänglig stad

Projektets placering i gränszonen mellan Hyllie, Holma och Kroksbäck stärker tryggheten i ett område med identifierade utmaningar. Den nya parken skapar offentliga rum som ökar närvaro och rörelse, särskilt längs stråket till och från stationen, vilket bidrar till en tryggare stadsmiljö.

Målområde 8 – En kreativ stad

Detaljplanen möjliggör en park med både aktivitetsytor och öppna rekreationsmiljöer. Bostadsbebyggelsen har utformats för att främja en aktiv fritid och god stadsmiljö för både barn och vuxna.

Målområde 8 – En ekologiskt hållbar stad

Projektet har tillför 338 bostäder med blandade upplåtelseformer och uppfyller krav på miljöambitioner enligt gällande miljöprogram. Parkdelen ingår i stadens ekostråk och stärker den sammanhängande gröna strukturen.

2 Utfall i förhållande till leveransmål och ramar

Totalt har projektet möjliggjort 338 nya bostäder samt allmän plats i form av park och gata. Projektet bedöms ha levererat enligt de leveransmål som fastställts i objektsgodkännandet. Avtal har tecknats som säkerställer att 10 procent av hyresrätterna inom berörda fastigheter tillhandahålls kommunen för vidareupplåtelse i andra hand (Målområde 5).

Den nya parken bedöms bidra till ökad rörelse i området, inklusive stråket till och från stationen, vilket stärker tryggheten i stadsmiljön (Målområde 6). Parken skapar även förutsättningar för fritid, rekreation och evenemang (Målområde 8). Samtliga köpeavtal innehåller klausuler om att följa relevant miljöprogram, vilket stödjer stadens ambitioner inom ekologisk hållbarhet (Målområde 8).

Genomförande och tidplan



Figur 3. Bostadsnära park.



Figur 4. HSB Sportsbyn.

I den ursprungliga tidplanen, beskriven i objektsgodkännandet, var tidplanen i huvuddrag följande:

- Detaljprojektering – hösten 2016
- Upphandling av entreprenad – våren 2017
- Byggstart byggherrar – Årsskifte 2016/2017
- Färdigställande – 2020
- Projektet avslutas - 2021

Verklig tidslinje:

- Detaljprojektering – hösten 2016
- Upphandling av entreprenad – Årsskiftet 2016/2017
- Byggstart byggherrar –Hösten 2017
- Färdigställande – 2020
- Projektet avslutas – 2026

Projektets genomförande har pågått längre än den ursprungliga tidplanen. En bidragande orsak har varit oklarheter kring huruvida parkdelen inom projektområdet skulle anses färdigställd.

Under 2025 togs ett gestaltningsprogram fram för att utreda parkens fortsatta utvecklingsmöjligheter. Eftersom objektsgodkännandet för Sportsbyn endast omfattar en mindre del av parken, och denna del nu är färdigställd, beslutade styrgrupp exploatering den 26 februari 2026 att avsluta projektet.

För den del av parken som ligger utanför Sportsbyns objektsgodkännande har ett nytt projektfrö, *Emy Machnows park*, initierats och beslutas av förvaltningsledningsgruppen den 21 april 2026.

Avsteg från Teknisk handbok

Inga avsteg från Teknisk handbok har gjorts.

Ekonomisk uppföljning

Objektsgodkännandet för 7323 Hyllie Sportsbyn beslutades och godkändes i Tekniska nämnden 2016.

Den totala investeringen för projektet beräknades till 35,5 mnkr medan de bedömda intäkterna för försäljning beräknades till 59,9 mnkr, vilket gav ett projektnetto om 24,4 mnkr.

De faktiska utgifterna blev 36,1 mnkr och intäkten för försäljning blev 68,4 mnkr, vilket ger ett projektnetto på 32,3 mnkr.

Projektet har hållit sig inom ramarna för objektsgodkännandet. Kostnaderna för markarbeten och arkeologi ligger lite högre än beslutad ram men inom ramen för oförutsett. Ett fastighetsförvärv på 160tkr var nödvändigt för att få plats med cykelbana på allmän plats, detta förvärv var inte med i beslutad ram.

Driftkonsekvenserna beräknades till -2,7 mnkr brutto och -1 mnkr netto i objektsgodkännandet beräknat enligt schablon 2016.

Efter faktisk beräkning landar totala driftskonsekvenserna på 2,1mnkr varav drifts och underhållskostnaderna uppgår till 680 tkr/ år från 2026 och en ränta och avskrivning, enligt schablon på 5%, på 1,4 mnkr.

Projektkalkyl för exploateringsprojekt

Kostnad eller inkomst	Beslutad ram (Tkr)	Faktiskt utfall (Tkr)
Köpeskilling	59 900	68 402
Summa inkomster	**59 900**	**68 402**
Allmän platsmark	**-23 500**	**-22 849**
Entreprenad	-21 400	-21 387
Byggledning	0	-70
Projektering	-500	-1 168
Kreditivränta	-1 600	-224
Kvartersmark	**-3 000**	**-4 407**
Markarbeten	-2 300	-3 760
Kreditivränta	-700	-647
Gemensamma utgifter	**-9 000**	**-8 851**
Ingående markvärde	-400	-623
Förvärv	0	-159
Myndighetsutövning	-970	-1 009
Arkeologi	-2 300	-3 775
Intern tid	-1 600	-1 415
Utredningar	-1 500	-1 870
Oförutsett	-2 230	0
Summa utgifter	**-35 500**	**-36 107**
Projektnetto	**24 400**	**32 295**

3 Återstår

Projektet har utfört samtliga leveranser och garantitiden är över sedan 2020, driften är överlämnad till offentlig miljö vilket innebär inga övriga tillkommande kostnader.