



Malmö stad

## Fastighets- och gatukontoret

Datum

2025-04-09

Vår referens

Angelica Friberg

Direkttelefon

040-341345

Diarienummer

TN-2024-1619

Hub Park AB

Arlövsvägen 2A

211 24 Malmö

### Markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Bunkeflo 6:8 i Malmö

Härmed översändes det för Er avsedda original exemplet av  
markanvisningsavtal för del av fastigheten Bunkeflo 6:8 i Malmö.

Med vänlig hälsning

Malmö Stad  
Fastighets- och gatukontoret  
Fastighetsavdelningen



Marianne Schmitzer



## MARKANVISNINGSAVTAL

### Parter

- A. Malmö kommun, genom dess tekniska nämnd, org. nr 212000–1124, 205 80 Malmö, nedan kallad "**Kommunen**"
- B. Hub Park AB, org. nr 559140–1780, Arlovsvägen 2A, 211 24 Malmö, nedan kallat "**Bolaget**"

**Fastighet:** Del av Malmö Bunkeflo 6:8, nedan kallat "**Området**"

Kommunen och Bolaget benämns nedan var för sig som "**Part**" eller gemensamt som "**Parterna**".

Detta markanvisningsavtal benämns nedan som "**Avtalet**" eller "**detta Avtal**".

### 1. Bakgrund och syfte

- 1.1 Hyllie utgör ett av Malmö kommuns stora exploateringsområden och kommer att utgöra en andra stadskärna med tät och blandad stadsbebyggelse. Grönska är ett ledord vid utbyggnaden av stadsdelen. Stadsdelen är ett attraktivt alternativ för företagsetableringar med sitt stationsnära läge och även för privatpersoner vid val av bostad och arbetsplats.
- 1.2 För området (nedan kallat "**Öster om Parken**") gäller detaljplan för del av fastigheten Bunkeflo 6:8 m.fl. (öster om Hyllievångsparken) i Hyllievång i Malmö, Dp 5685, ("**Detaljplanen**"). Se plankarta i **bilaga 1.2**. Detaljplanen vann laga kraft 2023-09-15. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga planområdet med ny, blandad stadsbebyggelse. Byggnadernas innehåll och gestaltning ska stärka Hyllievångsparkens norra del som målpunkt i Hyllie med levande, varierade, bottenvåningar. Den höga byggnaden i norra delen av planområdet syftar till att markera mötesplatsen i norra delen av Hyllievångsparken, och gestaltningen syftar till att byggnaden ska samspela med sin omgivning på nära och långt håll.
- 1.3 Projektområdet Öster om Parken ligger som framgår ovan intill Hyllievångsparken, vilket är en av Malmös största parker. Öster om Parken innehåller förutom sju

blandade kvarter med bostäder, kontor, parkering och förskola även ett mindre torg strax norr om mobilitetshuset. Torget är tänkt som en grön och lekfull oas som kommer utgöra en grön länk mellan parken och Atles gata. På torget planeras utöver vegetation även ett konstverk.

- 1.4 I januari 2023 upprättade Kommunen (fastighets- och gatukontoret) *Markanvisningsprogram för Öster om Hyllievångsparken ("Programmet")*, **bilaga 1.4**, med en inbjudan till byggaktörer att vara med och utveckla området genom att inge en intresseanmälan till Kommunen. I Programmet beskrivs de höga målsättningar som uppställs och strategier för att uppnå dessa. I mars 2023 tilldelades Bolaget en markreservation för området som i Detaljplanen är planlagt för parkerings- och centrumverksamhet. Detta område ingick inte i Programmet men av markreservationen framgick att Bolaget under markreservationstiden skulle ta fram handlingar som visar att Bolaget möter samtliga krav uttryckta i Programmet.
- 1.5 Parkerings- och mobilitetsanläggningen kommer att fungera som en nod för samhällsnyttig delning (mobilitet, energi, dagvattenfördröjning, vardagliga delningsfunktioner som verktyg osv.) samt nod för vardagsnära service (livsmedel, paketleveranser, tvättservice med mera). Bolaget tilldelades en markreservation delvis mot bakgrund av att Bolaget förutsätts utveckla ett projekt som kommer att erbjuda samtliga övriga byggaktörer inom området ett energidelningssystem på områdesnivå, där installation av energilagringsbatteri i respektive fastighet för effektkapning kommer att ingå utan extra kostnad.
- 1.6 Bolaget har ingett handlingar i enlighet med punkten 1.4 ("**Projekthandlingar**"), **bilaga 1.6**. I Projekthandlingarna har Bolaget ingett en egen klimatkalkyl, se kalkylen i bilaga 1.6.
- 1.7 Kommunen har arbetat fram ett hållbarhetsprogram ("**Hållbarhetsprogrammet**") för stadsutvecklingsprojektet Öster om Parken, **bilaga 1.7**. Hållbarhetsprogrammet lever upp till kraven i Sweden Green Building Councils certifieringssystem, kallat "**Citylab**", vars huvudsyfte är att Öster om Parken ska utvecklas hållbart och bidra till en hållbar utveckling av hela staden, för boende, verksamma och besökare.
- 1.8 Bolaget är ett nischat fastighetsbolag med fokus på moderna och flexibla mobilitetshus. Utöver moderna och attraktiva mobilitetshus samordnar och erbjuder Hub Park mobilitets- och energitjänster på områdesnivå, för en enkel och

hållbar vardag. Bolaget avser att på Området uppföra en parkerings- och mobilitetsanläggning.

1.9 Syftet med markanvisningen är att utreda och genomföra förberedande projektering avseende uppförandet av planerad byggnation och dess ändamål samt i övrigt vidta de åtgärder som befinner sig nödvändiga för projektets genomförande.

1.10 Markanvisningen har föregåtts av en markreservation som Kommunen beslutade tilldela Bolaget 2023-03-17, vilken sedan förlängs genom Tekniska nämndens beslut 2024-03-14.

## 2. Markanvisning

2.1 Kommunen anvisar till Bolaget ett markområde omfattande del av fastigheten Malmö Bunkeflo 6:8, nedan kallat "Området", som på bilagda karta markerats med blå färg, **bilaga 2.1**.

2.2 Områdets gränser är inte slutgiltigt fastställda, utan kommer att justeras under markanvisningstiden och i samband med fastighetsbildning.

2.3 Markanvisningen gäller för tiden från och med detta Avtals undertecknande till och med 2026-04-30 och enligt de villkor som anges i detta Avtal. Kommunen och Bolaget ska, innan Området får tas i anspråk för bebyggelse, ha träffat avtal om förvärv eller upplåtelse av tomträtt.

2.4 Markanvisningen innefattar en rätt för Bolaget att ensamt förhandla med Kommunen under den tid markanvisningsavtalet gäller om exploatering av det anvisade Området för uppförandet av parkerings- och mobilitetsanläggning. Bolaget förbinder sig att tillse att det inom Området genomförs bebyggelse i enlighet med Detaljplanen, intentionerna i Projekthandlingarna, myndigheters anvisningar och beslut, och i enlighet med avtal om förvärv eller upplåtelse.

2.5 Området kan komma att beröras av rättighet. Kommunen förbehåller sig genom detta Avtal och blivande servitut rätten till rättighet. Servitutet säkerställs i samband med avtal om överlåtelse eller upplåtelse.

### 3. Detaljplanen m.m.

- 3.1 Detaljplanen för Området omfattar en byggrätt om ca 13 200 m<sup>2</sup> bruttoarea ("BTA"). Av Detaljplanen (e10-e11) följer att Byggnadens bottenvåning ska endast användas för centrumändamål, dock inte kontor, i kvarterets södra hörn om minst 1 200 m<sup>2</sup> LOA och kvarterets norra del om minst 50 m<sup>2</sup> LOA.
- 3.2 Eventuella särskilda konsekvensutredningar för byggnationen, anläggningar eller Området ska bekostas av Bolaget.

### 4. Byggnation

- 4.1 Avtalet om upplåtelse/överlåtelse kan komma att innehålla särskilda överenskommelser som reglerar frågor om bebyggelsens standard och innehåll i övrigt, såsom gestaltungs- och kvalitetsprogram, miljöhänsyn, ambitioner avseende energiförsörjning, VA-frågor, grönytefaktor, hållbarhet, dagvattenhantering, servitutsrättigheter för ledningar, rättighet för fästnanordning på fasad, u-område för ledningar, parkeringsfrågor, byggtrafik, etableringsytor, skyltning, tidplan, byggnadsskyldighet etc.
- 4.2 Kvarntullsgatan, markerad med grönt i **bilaga 4.2**, kommer delvis vara färdigställd innan förvärv/upplåtelse och tillträde/upplåtelsedag sker. För att öka fokus på barnens trivsel och trygghet har fastighets- och gatukontoret beslutat att erbjuda en grön och trivsamt miljö redan under områdets byggfas. Kvarntullsgatan kommer att fungera som en viktig, grönskande förbindelse mellan Iduns Park/Hyllievångsskolan och Hyllievångsparken under hela byggperioden. Tanken är att Kvarntullsgatan ska fungera som ett skyltfönster för projektet Öster om parken under byggfasen, med en permanent struktur av grönska och utrustning som lockar till vistelse. Kvarntullsgatan kommer att genomgå två faser, först som en gång- och cykelväg utan biltrafik under byggfasen och sedan som en gångfartsgata med ytterligare träd och planteringar i det permanenta skedet.
- 4.3 Som framgår av Programmet avser Kommunen att stärka kopplingen mot Hyllievångsparken och har därför för avsikt att anlägga levande och stämningsfulla gator genom att installera ljusslingor mot allmän plats. Bolaget ska, om det är aktuellt, bekosta och tillse att byggnationen har med fästen att hänga slingor vid fasaderna mot allmän plats.
- 4.4 Bolaget ska upprätta en genomförandeplan. Genomförandeplanen ska avse planering av hela exploateringen, där plan- och bygglovsprocessen, uppförande

av byggnader och genomförandet i övrigt ska redovisas med tidplan och även innefattande logistik och koordinering med övriga byggherrar inom aktuellt område.

- 4.5 Byggaktörerna kommer bjudas in till byggaktörsdialogmöten av Kommunen och byggaktörerna/Bolaget förväntas närvara vid dessa möten för planering och genomförande av projektet.
- 4.6 Bolaget äger efter skriftlig överenskommelse med Kommunen (fastighets- och gatukontoret) rätt att få tillträde till Området för förberedande markarbeten, till exempel geotekniska undersökningar eller liknande, innan avtal om upplåtelse/överlåtelse träffats. Sådan tillfällig upplåtelse utgör arrende och arrendavgift utgår. Sker inte förvärv eller upplåtelse i enlighet med detta Avtal ska Bolaget på sin bekostnad återställa Området i den omfattning Kommunen begär.

## 5. Ekologi och miljöhänsyn

- 5.1 Bolaget har som ambition att beakta miljö och hållbarhet vid nybyggnation inom Området.
- 5.2 Som stöd och vägledning i klimatarbetet i projektet har Kommunen (fastighets- och gatukontoret) tagit fram en klimatkalkyl i tidigt skede för hela området (dvs. Öster om parken). Enligt den kalkylen kan CO<sub>2</sub> utsläppen minska med 25 % jämfört med ett traditionellt byggprojekt. Byggnader inklusive grundläggning utgör majoriteten av klimatpåverkan för uppbyggnaden av området Öster om parken. Byggnation står för 66 % av klimatbelastningen (ca 38 000 ton CO<sub>2</sub>) och drift och underhåll för 34 % (ca 20 000 ton CO<sub>2</sub>). De möjliga besparingarna grundar sig bland annat på grundläggning, materialval, transport med mera. Rätt material på rätt plats och rätt byggmetod kan göra stor skillnad på klimatavtrycket. Därför eftersträvas följande utsläppsnivåer för de som bygger i området beroende på projektyp:
- Flerbostadshus: max 290 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> BTA
  - Kontor: max 280 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> BTA
  - Parkerings- och mobilitetsanläggning: max 220 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> BTA
- 5.3 Bolaget har tagit fram en egen klimatkalkyl med utsläppsnivåer för sitt projekt, se bilagda Projekthandlingar, bilaga 1.6.

- 5.4 Som framgår ovan i punkten 1.7 är ett Hållbarhetsprogram för hela området framtaget enligt Citylabs metodik. Hållbarhetsprogrammet innehåller i korthet en projektplanering, vision och hållbarhetsmål för Öster om parken, samt projektstyrning för att kunna uppnå hållbarhetsmålen. Projektstyrningen omfattar såväl organisation som samverkan, delaktighet och innovation. Senare i planeringsskedet, innan byggstart, tar byggaktörerna fram en handlingsplan för klimatarbetet och hållbarhet som certifieras enligt Citylab metodiken med åtgärder för genomförandet, främst med fokus på hur projektplanering och processtyrning ska ske under genomförandet. Handlingsplanen följs upp årligen och redovisas i en återkopplingsrapport. Byggaktörerna förväntas ta arbetet vidare i kommande skeden genom att ta fram egna handlingsplaner som tar avstamp i Hållbarhetsprogrammet.
- 5.5 Även Miljöprogram Hyllie ska följas i dialog med Kommunen. Bolaget har ett högt miljömedvetande och högt ställda krav på miljömässig hållbarhet och ska verka för att byggnationen sker på sådant sätt. Miljöprogrammet finns i sin helhet på [www.hyllie.com](http://www.hyllie.com).
- 5.6 Kommunen har tagit fram en miljöbyggstrategi för hållbart byggande som nås via kommunens hemsida. På hemsidan finns bland annat informationsguider, goda exempel och information om pågående projekt inom Malmö stad. Miljöbyggstrategin är öppen för allmänheten och deltagandet är frivilligt. Som en del i strategin ombeds byggaktörer att besvara två enkäter om pågående byggprojekt. För projekt Hyllie finns en egen ingång på hemsidan, Miljöbyggprogram Hyllie, med specifikt framtagna enkäter för Hyllie. Enkäterna kommer att användas för generell statistik men goda exempel kan komma att lyftas fram. Bolaget åtar sig att besvara aktuella enkäter i samband med byggnationen.

## 6. Social hållbarhet

- 6.1 Bolaget förbinder sig att i anslutning till projektet genomföra ett aktivt arbete inom social hållbarhet. Arbetet ska leda till att Bolaget vid upprättandet av köpeavtal/tomträttsavtal kan presentera konkreta uppföljningsbara åtgärder som Bolaget åtar sig att utföra. Det kan t. ex. handla om arbetsmarknadsinsatser, utökat dialogförfarande, medskapande processer eller bidrag till det lokala stadslivet på andra sätt.

- 6.2 Bolaget ska verka för att dess leverantörer och underleverantörer vidtar samma eller liknande åtgärder. Bolaget ska i möjligaste mån knyta samarbetspartners med fokus på sociala hållbarhetsfrågor till genomförandet av projektet.

## 7. **Gestaltningmässiga och arkitektoniska kvaliteter**

- 7.1 Kommunen har höga förväntningar på de värden som tillförs området som utgör en viktig knutpunkt i Hyllie med kulturhistorisk, grön och kosmopolitisk inriktning. Bolaget har som ambition att den nya bebyggelsen ska tillföra höga arkitektoniska kvalitéer, främja liv i området, stärka Hyllies särart och gestaltas i förhållande till sin omgivning. Bolagets ambition är även att bebyggelsen ska kunna utvecklas över tid och bidra till att uppnå Malmö stads högt ställda klimatmål. Bolaget har som ambition att bidra till att utveckla Området med utgångspunkt i de tre teser som framgår av Programmet som är fastställda i program för Arkitekturstaden Malmö ([www.malmo.se/arkitekturstadenmalmo](http://www.malmo.se/arkitekturstadenmalmo)) samt den gestaltningssinriktning som tagits fram för Detaljplanen.

- 7.2 Kommunen föreslår att Bolaget tar en tidig kontakt med Stadsbyggnadskontoret, där gestaltning, funktioner, krav på handlingar och innehåll av Bolagets byggnation och dylikt kan diskuteras, och anpassas inför bygglovshandlingen, där ett underlag utan kompletteringar kan eftersträvas.

## 8. **Ekonomi**

- 8.1 Bolaget ska svara för samtliga kostnader föranledda av detta Avtal om inget annat anges.
- 8.2 Kommunen bekostar i erforderlig omfattning hantering och sanering av eventuella mark- och grundvattenföroreningar och större sammanhängande hinder i mark, arkeologiska utgrävningar, översiktlig geoteknisk undersökning, fastighetsbildning och utbyggnad av allmän plats. Bolaget bekostar borttagandet av äldre, ej i bruk varande ledningar, betongrester, byggrester etc.
- 8.3 Bolaget kan inte kräva att Kommunen ska vidta åtgärder eller ställa högre krav på saneringsåtgärder än vad berörd myndighet anger som sitt krav för att möjliggöra byggnationen enligt Detaljplanen. Alla kostnader för grundläggning och rivning av befintliga byggnader och anläggningar ska bekostas av Bolaget.

8.4 Anslutningspunkter för vatten/avlopp och el kommer att finnas på av ledningsägare anvisad plats. Gällande taxor ska tillämpas.

## 9. Markanvisningsavgift

9.1 Bolaget ska fr.o.m. den dag då detta Avtal godkänts av tekniska nämnden, till Kommunen betala en årlig markanvisningsavgift om ett belopp motsvarande 0,5 procent av den beräknade köpeskillingen för den byggrätt som tilldelas Bolaget enligt detta Avtal. Markanvisningsavgiften ska betalas till dess lagakraftvunnet köpeavtal eller tomträttsavtal föreligger och tillträdes- alternativt upplåtelsedag inträder. Bolaget ska betala markanvisningsavgiften till Kommunen vid anfordran mot faktura. Om avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. För dröjsmålsränta gäller vad som vid varje tidpunkt i lag stadgas.

9.2 Upplupen markanvisningsavgift ska aldrig avräknas eller återbetalas.

## 10. Förvärv/Upplåtelse

10.1 Parterna är överens om att Bolaget eller annan som Kommunen godtar, ska förvärva Området eller att Kommunen ska upplåta Området med tomträtt.

10.2 Skulle Parterna inte kunna enas om villkoren, saknas förutsättningar för upprättandet av bindande överlåtelse- eller upplåtelseavtal, varför Kommunen äger rätt att återta markanvisningen enligt detta Avtal.

10.3 Priset för Området ska bestämmas utifrån den högsta av i) den preliminärt beräknade byggrätten enligt Detaljplanen och ii) den faktiska byggrätten för vilken bygglov beviljats och utgör för parkerings- och mobilitetsanläggning 1 685 kr/m<sup>2</sup> BTA samt för bottenvåningar (e5-e11 i Detaljplanen) 5 616 kr/m<sup>2</sup> BTA, i prisnivån juni 2024. Priset gäller t.o.m. 2026-04-30. Därefter ska Kommunen utföra en ny värdering.

10.4 Priset ska dock fr.o.m. juli 2024 t.o.m. tidpunkten för tecknande av köpeavtal alternativt tomträttsavtal, uppräknas med Malmös markprisindex bestående av tre olika index från SCB - avlästa vid senast möjliga avläsningstillfälle - Fastighetsprisindex (FastPI – småhus för permanentboende i Stor-Malmö) till 50 %, Byggekostnadsindex för byggnader inkl. löneglidning (BKI – totalt exkl.

mervärdesskatt) till 30 % och Konsumentprisindex (KPI) till 20 %, se **bilaga 10.4**. Priset kan aldrig bli lägre än det ovan angivna.

- 10.5 Vid upplåtelse av tomträtt ska köpeskillingen, beräknad enligt punkt 10.3 med i punkt 10.4 angiven indexuppräknning, utgöra avgäldsunderlaget och avgälden ska varje år uppgå till sex (6) procentenheter av avgäldsunderlaget. I prisnivå juni 2024 utgör avgälden för parkerings- och mobilitetsanläggning 101 kr/m<sup>2</sup> BTA samt för bottenvåningar (e5-e11 i Detaljplanen) 337 kr/m<sup>2</sup> BTA. Avgälden ska efter indexuppräknning aldrig sättas lägre än de nyss angivna beloppen.
- 10.6 Om Bolaget tecknar tomträttsavtal avseende Området senast 2025-12-31 kommer tomträttsavtalet att innehålla en klausul om ett bestämt friköpspris vilket kommer att gälla i två år efter upplåtelsedagen, med indexuppräknning efter ett år. Detta friköpspris kommer tas fram av Kommunen (fastighets- och gatukontoret) i anslutning till tecknandet av tomträttsavtalet. Vid tecknande av tomträttsavtal efter 2025-12-31 kommer eventuellt friköp av tomträtten ske enligt den prissättning Kommunen tillämpar vid friköpstillfället.

## 11. Återtagande av markanvisning

- 11.1 Om Bolaget inte uppfyller sina förpliktelser enligt detta Avtal, har Kommunen rätt att återta markanvisningen.
- 11.2 Om Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på sådant sätt som avses med denna markanvisning, eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställts i detta Avtal, har Kommunen rätt att återta markanvisningen.
- 11.3 Meddelande om återtagande av markanvisning enligt detta Avtal ska ske skriftligen och anses efter avsändande ha kommit Bolaget tillhanda.
- 11.4 Om Kommunen återtar markanvisningen, har Kommunen rätt att genast anvisa Området till annan intressent.
- 11.5 Återtagen markanvisning ger inte Bolaget någon rätt till ny markanvisning.

## 12. Förlängning

- 12.1 Kommunen (tekniska nämnden) kan medge förlängning av markanvisningen under förutsättning att de försenande omständigheterna inte beror på Bolaget eller

på någon som Bolaget svarar för. Vid förlängning av markanvisningen ska Kommunen utföra en ny värdering.

### **13. Parkeringsbehovet**

13.1 Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det fastighetsägarens ansvar att anordna parkering för sin fastighets behov. Detsamma gäller för tomträttshavare. Kommunen har ingen skyldighet att anordna sådan parkering.

13.2 Parkeringsfrågan löses i det enskilda fallet i Kommunens (stadsbyggnadsnämndens) beslut om bygglov i enlighet med Detaljplanen samt gällande Parkeringspolicy och Parkeringsnorm.

### **14. Byggnadsskyldighet**

14.1 Bolaget är införstått med att Kommunen i samband med att bindande överlåtelse- eller tomträttsavtal ingås för Området kommer att föreskriva att vite ska utgå för det fall byggnationen inte uppförs inom viss bestämd tid. Bolaget kommer i överlåtelseavtal/tomträttsavtal att erbjudas en tid för byggnadsskyldigheten om tre år från tillträdesdagen/upplåtelsedagen. Erbjudandet om tre år gäller om köpeavtal/tomträttsavtal tecknas senast 2026-04-30. Vid en eventuell förlängning av detta Avtal kommer erbjudandet om att erhålla en tid för byggnadsskyldighet om tre år ses över och det är då inte givet att Bolaget kommer erbjudas denna längre tid för byggnadsskyldighet.

### **15. Ekonomisk risk/Kostnader**

15.1 Bolaget står självt för all ekonomisk risk avseende planering, projektering och andra åtgärder inom ramen för markanvisningen och detta Avtal.

15.2 Återtagen markanvisning, avbrutet projekt eller förfallen markanvisning, ger inte Bolaget någon rätt att erhålla ersättning för nedlagda kostnader av något slag.

### **16. Överlåtelse**

16.1 Detta Avtal får inte överlåtas utan Kommunens skriftliga godkännande.

16.2 Kommunen äger en ovillkorlig rätt att säga upp detta Avtal till omedelbart upphörande om kontrollen av Bolaget ändras, varvid avses det direkta eller indirekta ägandet av 50 procent eller mer av aktierna eller rösterna.

**17. Ändringar och tillägg**

17.1 Avtalet återger fullständigt vad som avtalats mellan Parterna. Muntliga överenskommelser om tillägg eller ändringar är inte giltiga och inte heller vad som kan ha diskuterats eller avtalats före undertecknandet av Avtalet men inte intagits i detsamma. Tillägg eller ändringar av Avtalet måste för att vara gällande ske skriftligen och undertecknas av Parterna.

**18. Ändrade förhållanden**

18.1 Skulle förutsättningarna väsentligen förändras varvid avtalsbestämmelserna i något hänseende behöver anpassas till rådande förhållanden ska Parterna i goda avsikter uppta förhandlingar om att lösa frågan.

**19. Giltighet**

19.1 Detta Avtal är till alla delar förfallet om inte överenskommelse träffats om upplåtelse eller överlåtelse mellan Kommunen och Bolaget senast 2026-04-30, eller om förlängning medgetts, senast det datum tekniska nämnden beslutat.

19.2 Beträffande överlåtelse/upplåtelse av Området eller del därav, är Bolaget medvetet om att

(i) beslut om att överlåta eller upplåta mark ska godkännas av tekniska nämnden, eller, för det fall värdet av överlåtelsen/upplåtelsen överstiger 30 miljoner kronor, av kommunfullmäktige i Malmö.

(ii) beslut om att godkänna överlåtelse/upplåtelse av mark samt andra kommunala beslut i samband med detta Avtal kan överklagas till förvaltningsdomstol.

19.3 Kommunen är inte ansvarig för skada av vad slag vara må förorsakat av detta Avtal eller av markanvisningen som sådan. Denna friskrivning ska inte tillämpas på åtgärder av Kommunen som omfattas av ansvar för fel och försummelse vid myndighetsutövning.

**Bilagor**

Bilaga 1.2 Plankarta

Bilaga 1.4 Markanvisningsprogrammet

Bilaga 1.6 Projekthandlingar inkl. klimatkalkyl

Bilaga 1.7 Hållbarhetsprogrammet

Bilaga 2.1 Karta över Området

Bilaga 4.2 Kvarntullsgatan

Bilaga 10.4 Index

---

*(underskiftssida följer)*

AK  
D

Detta Avtal har upprättats i två exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Malmö 2025-3-25

Malmö 2025-03-13

Malmö kommun,  
dess tekniska nämnd

HUB PARK AB

  
Andreas Schönström

  
Namnförtydligande: Tomas Strandberg

  
Angelica Friberg

  
Namnförtydligande: Dan Magnusson

Kommunens underskrift bevittnas:

Bolagets underskrift bevittnas:

  
Namnförtydligande: Marianne Schmitzer

  
Namnförtydligande: Juvall Jungman

  
Namnförtydligande: Emma Nordström

  
Namnförtydligande:

Michael Olsson

### Behandling av personuppgifter

Personuppgifter kommer att behandlas i enlighet med EU:s dataskyddsförordning 2016/679 (GDPR) om skydd för fysiska personer vid behandling av personuppgifter. Ändamålet och den rättsliga grunden för behandlingen är fullgörande av detta avtalsförhållande. Ansvarig för behandlingen är Tekniska nämnden i Malmö och personuppgifterna kommer att behandlas av personal på fastighets- och gatukontoret. Avtalet vari personuppgifterna förekommer kan bli föremål för utlämnande i enlighet med offentlighetsprincipen och kommer att sparas för arkivändamål i enlighet med tekniska nämndens arkivredovisning. Den registrerade har rätt att begära tillgång till personuppgifterna och rättelse eller radering av desamma och har även rätt att begära begränsning av, och invända mot, behandlingen. Den registrerade har även rätt att begära att få ut sina personuppgifter i ett maskinläsbart format, så kallad rätt till dataportabilitet. Ansökan ska ställas till tekniska nämnden. Klagomål med anledning av personuppgiftsbehandlingen ska ställas till Integritetsskyddsmyndigheten.

**Tekniska nämnden**  
August Palms plats 1  
205 80 Malmö  
[tekniskanamnden@malmo.se](mailto:tekniskanamnden@malmo.se)

**Malmö stads dataskyddsbud**  
August Palms plats 1  
205 80 Malmö  
[dataskyddsbud@malmo.se](mailto:dataskyddsbud@malmo.se)



# MARKANVISNING

Öster om  
Hyllievångs-  
parken



Markanvisning  
Januari 2023  
Rev1 20230323

# Innehållsförteckning

<b>Inbjudan</b> .....	<b>3</b>
<b>Öster om Hyllievångsparken</b> .....	<b>4</b>
<b>Markanvisningen</b> .....	<b>5</b>
<b>Förutsättningar för markanvisningen</b> .....	<b>6</b>
- Klimatarbete som prioritet .....	<b>7</b>
- Levande och varierade arkitektoniska uttryck .....	<b>8-9</b>
- Sociala frågor .....	<b>9</b>
- Ekonomiska förutsättningar .....	<b>10</b>
<b>Intresseanmälan</b> .....	<b>11</b>
<b>Tilldelning och fortsatt process</b> .....	<b>12</b>
<b>Tidplan och övrig information</b> .....	<b>13-14</b>

"Klimatförändringarna framstår alltmer som mänsklighetens största utmaning för 2000-talet" (Malmö stads översiktsplan 2023)



Illustration sid 1 och 3; Normaimages

# Inbjudan

Hyllies omvandling från åkermark till levande stadsdel har gått fort och intresset för att bygga, bo och arbeta i Hyllie är stort. Hyllie har på snart 15 år gått från att vara en välplanerad stadsdel på pappret till en fullt levande stadskärna. 2023 bor snart 8 000 personer i Hyllie och arbete pågår med att bygga ytterligare bostäder. Ungefär 11 000 personer har sin arbetsplats i Hyllie och nya kontor växer fram.

Nu vill vi bjuda in fler att vara med i Hyllies utveckling. Strax öster om den nya Hyllievångsparken har vi en pågående detaljplan\* och kommer att ha byggklar mark för ungefär 650 bostäder. Denna inbjudan ger möjlighet att få markreservation för bostadsbebyggelse och kontor i det området.

I Öster om Hyllievångsparken söker vi dig, som precis som vi och många andra, vill ha klimatomställning som prioritet under ditt projekts planering, genomförande så väl som drift. Vi söker dig som vill ta ansvar och göra skillnad för att säkerställa en hållbar livsmiljö för alla. Öster om Hyllievångsparken ska ligga i framkant när det gäller klimatesiliens, anpassning till klimatomställningen

och hållbara lösningar, och vi söker dig som delar dessa ambitioner, vill engagera dig konkret och långsiktigt för klimatet i Hyllie och vill hjälpa oss att ta hållbarhetsarbetet i Hyllie till nästa nivå!

**\* Detaljplanen Dp5685 för Öster om Parken har ännu inte vunnit laga kraft**

Efter antagande i Stadsbyggnadsnämnden har detaljplanen överklagats. Överklagan hanteras av Mark och Miljödomstolen. Det är en process som staden inte råder över och som kan komma att påverka tidplanen för byggstart.

Handwritten initials and a symbol in the bottom right corner.

# Öster om Hyllievångsparken

*"En attraktiv stad är en stad som ger miljöfrågorna hög prioritet." (Malmö stads Översiktsplan 2023)*

**Välkommen till en unik Malmöpärla där man helt enkelt får det bästa av två världar! Här befinner sig besökaren på gångavstånd från tåget till kontinenten samtidigt som man möter Hylliebor som bor vid en utav Malmös största parker mitt i ett stadslandskap sammanflätat med skånska landsbygden.**

Här är du en del av Malmös viktigaste gröna stråk som övergår till Vintries intakta natur och det skånska odlingslandskapets kulturarv. Ett område som ligger mindre än tio minuter från internationella Kastrup och nära Köpenhamn, samtidigt som vardagen präglas av biologisk mångfald och avkoppling mitt i grönskan.

Här rör sig stora som små tryggt och nyfiket bland färgrika fågelholkar, vilda plockblommor, gamla och nya vindmöllor, odlingslotter, kullar och dalar, små lekfulla vattenflöden. Beachvolleyplanen, Biergarten eller odlingsföreningen i Hyllievångsparken bjuder in alla som bor här eller från närområdet på avkoppling och lek.

De byggnaderna som byggs Öster om Hyllies största park är givetvis speciella. Naturen övergår till välanpassade, varierade volymer och material som samspelar med omgivningen. Genom markanvisningen får ni som byggaktör en möjlighet att utveckla ett projekt där drömmen om att kombinera det goda sakta livet på landet mitt i citypulsen blir verklighet. Ett betydande projekt där man kan bli pionjär med att forma och utveckla framtidens stad där stadsutvecklingen rimmar med naturbevarandet och livskvalitet för alla.

Själva projektet Öster om Hyllievångsparken innehåller förutom sju blandade kvarter med bostäder, kontor, parkering och förskola även ett mindre torg strax norr om mobilitetshuset. Torget är tänkt som en grön och lekfull oas som kommer utgöra en grön länk mellan parken och

Atlesgatan. På torget planerar man utöver vegetationen även för ett konstverk.

Detaljplanen för Öster om Hyllievångsparken (Dp 5685) är antagen men har överklagats och har därmed inte vunnit laga kraft. Byggstarten kommer att bero på när detaljplanen vinner laga kraft, vilket är en process som hanteras av Mark- och Miljödomstolen.

*"Ett Malmö med minsta möjliga klimatpåverkan, ett Malmö med god livsmiljö, och ett Malmö med rik och frisk natur"* (Sammanfattning av stadens mål enligt Malmö stads miljöprogram).

## Att ställa om inför klimatkrisen

Att arbeta för att minska effekterna av klimatkrisen ser vi som en förutsättning för att bygga på kommunens mark. Vi ser att byggbranschen ständigt har utvecklats mot allt mer innovativa lösningar, tekniska så väl som socialt eller ekonomiskt inriktade förslag. Ambitionen i markanvisningsprogrammet är att mobilisera byggaktörer kring de mest innovativa och skarpa förslagen.

Att anpassa sig till klimatomställning kan ta olika uttryck. Man kan vikta de miljömässiga, konstruktionstekniska, ekonomiska eller sociala faktorerna olika. Vi tror på en kombination av samtliga aspekter och vi tror på att kombinera olika projekt som har en stark inriktning och föreslår något nytt.

Vi tror även att klimatoptimeringar behöver synliggöras, mätas och följas upp. Därför vill vi att ni som byggaktör redan nu under anbudsskedet presenterar en klimatkalkyl och beräkningar för CO2 utsläppbesparingar i ert kommande projekt. Men framför allt i senare skeden – bygg och drift – där vi tillsammans kommer följa upp våra gemensamma mål samt kommunicera kring dem.



# Markanvisningen

Målet för Markanvisningsprogram Öster om Hyllievångsparken är att tilldela markreservationer för byggnation av bostäder och kontor till flera byggaktörer, i enlighet med de uppställda krav som presenteras i detta dokument. Vi strävar efter en variation av bostadstyper och upplåtelseformer: Bostadsrätter, hyresrätter, kooperativt boende, byggemenskap med flera.

Markanvisningsprogram Öster om Hyllievångsparken omfattar byggrätter för cirka 600 bostäder i varierade upplåtelseformer:

Kvarter 1b ca 5 000 kvm BTA bostäder  
Kvarter 3a ca 9 300 kvm BTA bostäder  
Kvarter 3b ca 5 500 kvm BTA bostäder  
Kvarter 3c ca 8700 kvm BTA bostäder  
Kvarter 4a ca 9 300 kvm BTA bostäder  
Kvarter 4b ca 8 000 kvm BTA bostäder  
Kvarter 5a ca 8 200 kvm BTA bostäder  
Kvarter 5b ca 8 600 kvm BTA bostäder

- Ett LSS-gruppboende (6 bostäder) inom en utav bostadsbyggnaderna, i enlighet med det behov som finns i området. Kommunen avser att hyra ut LSS-boendet.

- Byggrätter för en kontorsbyggnad om ca 6 500 kvm. BTA.

Den antagna (men som ännu inte vunnit laga kraft) detaljplanen 5685 finns på [malmo.se/hyllie](http://malmo.se/hyllie) och projektet ska utvecklas i enlighet med den.

Intresseanmälan lämnas in för antingen en byggrätt eller i valfri kombination (se figur 1).

Observera att endast färgade kvarter ingår i markanvisningen, enligt figur nedan. Förskolan, mobilitetshuset och kontorsbyggnaden upplåts senare.



Figur 1: Förslag till fastighetsindelning och omfattning för markanvisningen

ATZ  
D

# Förutsättningar för markanvisningen

På de närmaste sidorna kan ni läsa mer om förutsättningar för markanvisningen:

1. Klimatarbete som prioritet
2. Levande och varierade arkitektoniska uttryck
3. Sociala frågor
4. Ekonomiska förutsättningar

AK 7



## 1. Klimatarbete som prioritet

Malmö stads nya översiktsplan utgår ifrån klimatfrågan i all planering:

*"Ekologisk hållbarhet sätter ramarna. Det är tydligare än någonsin att klimat- och miljöfrågorna måste hanteras både nu och på längre sikt."*

*"Utan fungerande ekosystem finns inga förutsättningar att nå ekonomisk och social hållbarhet."*

Det är med dessa ledord som vi har för avsikt att genomföra markanvisningen.

**Den lokala färdplanen** som utgör grunden för hållbarhetsarbetet i byggbranschen inom ramen för LFM30 utgår ifrån ett tydligt mål:

*"En klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö senast år 2030".*

Observera att initiativet nämns endast som inspirationskälla och att inget krav ställs på att man är medlem i LFM30.

### Platsspecifika förutsättningar för miljöarbetet

Som stöd och vägledning i det fortsatta klimatarbetet i projektet har vi tagit fram en **klimatkalkyl** i tidigt skede för hela området. Enligt den kalkylen kan CO2 utsläppen minska med 25% jämfört med ett traditionellt byggprojekt. Byggnader inklusive grundläggning utgör majoriteten av klimatpåverkan för uppbyggnaden av området Öster om parken. Byggnation står för 66% av klimatbelastningen (ca 38 000 ton CO2) och drift och underhåll för 34 % (20 000 ton CO2).

De möjliga besparingarna grundar sig bland annat på grundläggning, materialval, transport mm. Rätt material på rätt plats och rätt byggmetod kan göra stor skillnad på klimatavtrycket.

Därför eftersträvas följande utsläppsnivåer för de som bygger i området beroende på projekttyp:

- **Flerbostadshus: Max 290kg CO2 / kvm BTA**

- **Kontor: Max 280kg CO2 / kvm BTA**

Det är även ett tydligt krav för tilldelningen av byggrätterna lika väl som i det fortsatta arbetet att ta fram en egen klimatkalkyl och att följa upp arbetet.

**Ett hållbarhetsprogram** för hela området är under framtagandet enligt **Citylabs** metodik. Hållbarhetsprogrammet kommer i korthet att innehålla en projektplanering, vision och hållbarhetsmål för Öster om parken, samt projektstyrning för att kunna uppnå hållbarhetsmålen. Projektstyrningen omfattar såväl organisation som samverkan, delaktighet och innovation.

Senare i planeringsskedet, innan byggstart, tar byggaktörerna fram en **handlingsplan för klimatarbetet och hållbarhet** som certifieras enligt Citylab metodiken med åtgärder för genomförandet, främst med fokus på hur projektplanering och processtyrning ska ske under genomförandet. Handlingsplanen följs upp årligen och redovisas i en återkopplingsrapport. Byggaktörerna förväntas ta arbetet vidare i kommande skeden genom att ta fram egna handlingsplaner som tar avstamp i hållbarhetsprogrammet.

### Övriga vägledande dokument för klimatarbetet i Hyllie

Målet om att Hyllie ska bli Öresundsregionens klimatsmartaste stadsdel kräver samarbete mellan Malmö stad, E.ON, VA SYD och byggaktörer. För dig som byggaktör beskrivs de 20 specifika miljömålen för Hyllie i Miljöprogram Hyllie. Läs mer under Klimatarbetet i Hyllie - Malmö stad (länk)

*"Hyllie ska utvecklas till Öresundsregionens klimatsmartaste stadsdel och bli en global förebild för hållbar stadsutveckling". (Hyllies klimatkontrakt)*



## 2. Levande och varierade arkitektoniska uttryck

*"Det är viktigt att arkitekturen och byggandet i Malmö präglas av långsiktighet, resurs- och energieffektivitet samt klimatneutrala och sunda materialval." (Malmö stads översiktsplan 2023)*

**Arkitekturstaden Malmö** gäller för markanvisningen och arbetet framöver. Det är ett ramverk, som beskriver stadens ambitioner för hur de arkitektoniska kvaliteterna ska bevaras, stärkas och utvecklas när vi bygger en attraktiv, nära, tät, grön och blandad stad. Målet är att skapa livsmiljöer av god kvalitet, som bidrar till hälsa och välbefinnande. Arkitekturprogrammet kan ses som inspiration och hjälp vid analysen av platsen och val av designverktyg.

Till markanvisningen vill vi lyfta tre av de nio teserna från arkitekturstaden Malmö enligt listan nedan, som är särskilt relevanta för området Öster om Hyllievångsparken. Det är viktigt att teamen utvecklar sina tankar och designidéer med utgångspunkt i dessa tre teser i sin intresseanmälan och under den efterföljande bygglovsprocessen.

**Tes 1: En identitetsskapande kant till Hyllievångsparken. Funktion: arkitekturen ska främja livet i stadens rum.** Det här området kommer utgöra den östra kanten av Hyllies viktigaste publika grönområde och på så sätt ha en nyckelroll i att definiera Hyllies karaktär som helhet. Byggnaderna ska vara vackra på nära och långt håll och möta gatan på ett välkomnande sätt. Balkonger som uppförs är bearbetade, delvis indragna, eventuella inglasningar är medvetet inarbetade i den övergripande

gestaltningen. Många entréer, centrumlokaler i hörnlägen och en hög detaljeringsgrad på fasaderna, bidrar till ett levande gaturum med plats för möten. Väl gestaltade utemiljöer på förgårdsmark ger de boende möjlighet att njuta av den kvalitet som parken erbjuder, samtidigt som de befolkade och upplysta byggnaderna ger trygghet till de som vistas i parken.

Bostadsgårdarna har en viktig social funktion för de boende. Barnfamiljer ges möjlighet att bo kvar i den täta staden genom att bostadsgårdarna ges liknande kvaliteter som boende i villa eller radhus. Gårdarna är tydligt avgränsade och tillräckligt stora för att fungera som en förlängning av den egna bostaden med plats för både det privata livet och granngemenskap. Utrymme finns för såväl barns lek och utevistelse som för odling och mötesplatser för hela kvarteret. Det är enkelt att röra sig genom området till fots och på cykel men det är också möjligt att nå bostaden med bil.

**Tes 2: Mötet mellan den kosmopolitiska öresundsregionen och det skånska odlingslandskapet. Form: arkitekturen ska stärka Hyllies särart.** Arkitekturen i området Öster om Hyllievångsparken knyter an till den djärva, samtida karaktären i Hyllie och till områdets historiska rötter, som den angränsande möllan och de bevarade siktlinjerna mot Vintrie. Här ska barn och vuxna enkelt kunna röra sig från stadsgatan, genom sitt trapphus och in på en grönskande stor gård med rum för olika slags aktiviteter, vidare ut i Hyllievångsparken.

Bebyggelsen bildar en sammanhållen, lugn kant med lekfulla inslag. Taklandskapet är varierat. Gestaltning, val av material och tekniklösningar ska bidra till att göra det klimatsmarta och grönskande Hyllie synligt i stadsbilden, både mellan och på byggnaderna.

### Tes 3: Arkitekturen ska hålla för flera generationer

**Framtid: Arkitekturen ska åldras med skönhet och värdighet.** Byggnadernas fasader ska hålla över tid, både fysiskt och i sitt uttryck. Arkitekturen ska vara beständig och stå över kortsiktiga trender. En mänsklig skala med hög detaljeringsgrad bidrar till en omsorgsfull gestaltning. Människor ska känna stolthet över området i generationer framöver.

Byggnaders fasader består av naturmaterial – trä, tegel, sten och puts. Materialval grundas i en medvetenhet om hur dessa används, sköts och åldras.

**En gestaltungsriktning** har tagits fram för delområdena. inom detaljplanen. Delområdena har en tydlig samhörighet men med skillnader som förstärker respektive delområdes karaktär. Tillsammans utgör de länken mellan centrala Hyllie och Hyllievångsparken. Gestaltungsriktningen tillhandahålls som bilaga till markanvisningen.

### Övriga förutsättningar avseende gestaltningen

För att förstärka kopplingen mot Hyllievångsparken och anlägga en levande och stämningsfull gata kommer **ljusslingor** installeras på Gimlegatan. Att ha med fäste för att hänga slinga vid fasaderna mot parken är en förutsättning för markanvisningen. Gimlegatan ska fungera som gata och vara framkomlig i gångfart, men den kommer framför allt ses som en del av parken.

Tillsammans med byggaktörerna vill vi sträva efter att **innergårdarna på kvartersmark inte delas upp rent fysiskt**, oavsett hur de förvaltas, samt att man tar hänsyn till att **minimera cykelparkering inom gårdarna**.

## 3. Sociala frågor

Social hållbarhet är ett prioriterat område inom Malmö stad. Vi måste göra insatser som verkar för att alla Malmöbor får ta del av den positiva utvecklingen som staden har haft de senaste åren. I det arbetet är externa byggaktörer viktiga samarbetspartners. Möjliga områden att samverka kring är funktionsblandning och samutnyttjande, mötesplatser och öppenhet, mångfald, sysselsättning samt barn och unga. Du som byggaktör uppmanas till att bidra i detta arbete och en social handlingsplan kommer vara en del av kommande upplåtelseavtal.

För varje bostadsprojekt i hyresrättsform ska för övrigt 10 % av lägenheterna upplåtas till kommunens bostads-sociala verksamhet, 10 % av lägenheterna förmedlas via Boplats Syd för Malmöbor som uppstår ekonomiskt bistånd, 50% av lägenheterna förmedlas via transparent kösystem som är öppet för alla och fritt från diskriminering enligt Malmö stads markanvisnings policy.

### Mobilitetshus

I Öster om Hyllievångsparken kommer ett samlat mobilitetserbjudande för området att finnas, som kan komma att erbjuda ett energidelningssystem på områdesnivå, där installation av energilagringsbatteri i respektive fastighet för effektkapning kan komma att ingå utan extra kostnad för områdets övriga aktörer. Mobilitetshuset kan komma att fungera som en nod för samhällsnyttig delning (mobilitet, energi, dagvattenfördröjning, vardagliga delningsfunktioner som verktyg osv) samt nod för vardagsnära service (livsmedel, paketleveranser, tvättservice mm).



## 4. Ekonomiska förutsättningar

### a. Prissättning och markupplåtelseform

#### Markpriser vid köp av marken:

- Flerbostadshus närmast park 1b, 3a, 4–5: **7 200 kr/kvm BTA.**
- Flerbostadshus i övrigt (3b och 3c): **6 200kr/kvm BTA.**
- Kontor och bottenvåningar (se e5-e11 i detaljplanen): **5 500 kr/kvm BTA.**

För uppförande av hyresrätter är det möjligt att i stället för markförvärv teckna tomträttsavtal med kommunen.

Det angivna priset avser prisnivån 2022-12-01 och gäller till och med 2023-11-30. Om markanvisning sker efter 2023-11-30 ska priset i värderingen räknas om med hänsyn till förändringen i Malmös markprisindex (sammanvägning av KPI 20%, BKI 30% samt FASTPI 50%) från 2023-12-01 till senast möjliga avläsning av Malmös markprisindex vid tidpunkten för upprättande av markanvisningsavtal. Om markanvisningsavtal inte har tecknats 2024-11-30 ska en ny värdering göras. Priset ska dock aldrig sättas lägre än det ovan angivna. I det fall markanvisningen löper ut ska en ny värdering göras. Markanvisningsavgift ska utgå i enlighet med Malmö stads markanvisningspolicy.

### b. Övriga ekonomiska faktorer

#### Malmö stads ekonomiska åtaganden

- Malmö stad ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän plats.
- Malmö stad ansvarar för och bekostar framtagande av detaljplan. Ansökan av erforderlig lantmäteriförrättning för aktuell kvartersmark lämnas in och bekostas av Malmö stad. För gårdarna inom kvarter 1, 3, 4 och 5 kommer gemensamhetsanläggningar att bildas vilka Malmö stad ansöker om och bekostar. Ytterligare fastighetsbildning bekostas av byggaktören.
- Enligt utförda markmiljöundersökningar bedöms marken lämplig för föreslaget ändamål i detaljplanen, vilket säkerställs slutligt i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.
- Arkeologiska undersökningar har genomförts och hittade fornlämningar är undersökta och/eller borttagna. Skulle arkeologiska fynd påträffas ansvarar Malmö stad för de tillkommande kostnaderna.
- Malmö stad ansvarar för och bekostar eventuell sanering av mark i den mån det enligt vid var tid gällande bestämmelser uppstår kostnader eller skyldigheter att utföra avhjälpandeåtgärder eller att det inskränker möjligheter

att bebygga fastigheten i enlighet med detaljplanen, med undantag för borttransport, mottagning, provtagning och lastning av eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret.

#### Byggaktörens ekonomiska åtaganden

- Byggaktören ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar, inom blivande kvartersmark, erforderliga utredningar, geotekniska undersökningar, projektering samt eventuella grundförstärknings- och eller konstruktionsåtgärder som krävs för att realisera förslaget.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta, samtliga lagfartskostnader, anslutningsavgifter för VA mm.
- Förutsättningarna för buller och dagsljus kan komma att påverka byggrätternas utformning, gestaltning och planlösning. Åtgärder inom kvartersmark som orsakas av detta bekostas av byggaktören.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar inhängningssystemet av Ijusslingen längs Gimlegatan om aktuellt.
- Byggaktören ska på egen bekostnad stå för borttransport, mottagning, provtagning och lastning av eventuella schaktmassor, inberäknat matjordslagret. Byggaktören är medveten om att mottagningsanläggning kan kräva klassning av massorna.
- Behovet av nätstationer ska lösas inom kvartersmark och bekostas av byggaktören.
- Parkeringsbehovet löses primärt i mobilitetshuset genom p-köp.
- Servispunkterna är satta och redovisas som bilaga.



AF 7

# Intresseanmälan

## 1. Innehåll

Din intresseanmälan får omfatta högst 4st A4 i digital form. Ritningar behövs ej. Referensobjekt redovisas separat (utöver de 4st A4) och ska inte omfatta mer än en halv A4 per referens. Fullmakt, registreringsbevis och organisationsnummer redovisas även separat.

### Följande ska redovisas:

- Projektkonceptet i sin helhet, som beskriver visionen av projektet.
- Samarbete och presentation av byggaktörens team som förväntas vara med fram till driftskedet, bestående av minst en byggaktör, en arkitekturfirma samt kompetens inom landskapsarkitektur.
- Angivelse om vilka byggrätter som intresseanmälan avser.
- Uppskattning av antal lägenheter och lägenhetsstorlekar (för bostadsbyggrätterna).
- Uppskattning av ca antal kvm BTA.
- Redovisning av hur projektet går i linje med stadens mål om klimatneutralt byggande 2030 samt relevanta maximala värden per projekttyp så som beskrivna under "Förutsättningar" (se sid 6-10).
- Projektets preliminära klimatkalkyl, gärna inspirerad av dokumentet "LFM30:s Metod Klimatbudget: Kriterier på projektnivå" med fler.
- Arkitektoniska idén innehållande:
  - Aktörens tolkning av angivna teman från Arkitekturstaden Malmö i relation till Öster om Hyllievångsparken. Reflektionen kan även beskriva hur teamet ser på arkitektur och på gestaltning som konstform och som process.
  - Specifika reflektioner som är relevanta för just det kvarteret ansökan relaterar till.
- Beskrivning av sociala åtaganden i samband med byggnation och i förvaltningsskedet (sysselsättnings-tillfällen, mötesplatser, samarbete med förskole- och skolverksamhet etc.).
- Preliminär tidplan för genomförande av projektet.
- Byggaktörens ekonomiska förutsättningar, upplägg och finansiering av projektet.
- Undertecknade personers fullmakt att företräda bolaget vid intresseanmälan och avtalstecknande med kommunen. Det bolag som lämnar in intresseanmälan är

det bolag som kommunen kommer att teckna överlåtelseavtal med.

- Registreringsbevis för det bolag som lämnar in intresseanmälan samt hela ägarkedjan/koncernen upp till slutlig ägare (ej äldre än tre månader).
- Organisationsnummer och kontaktuppgifter;
- Ett referensobjekt per aktör i teamet samt varför referensobjektet är relevant för just det området (observera att de inte behöver vara samma skala eller typologi som i Öster om Hyllievångsparken).

## 2. Bedömning och utvärdering

Bedömning och utvärdering av inlämnad intresseanmälan kommer göras inom Fastighets- och gatukontoret med stöd av andra förvaltningar.

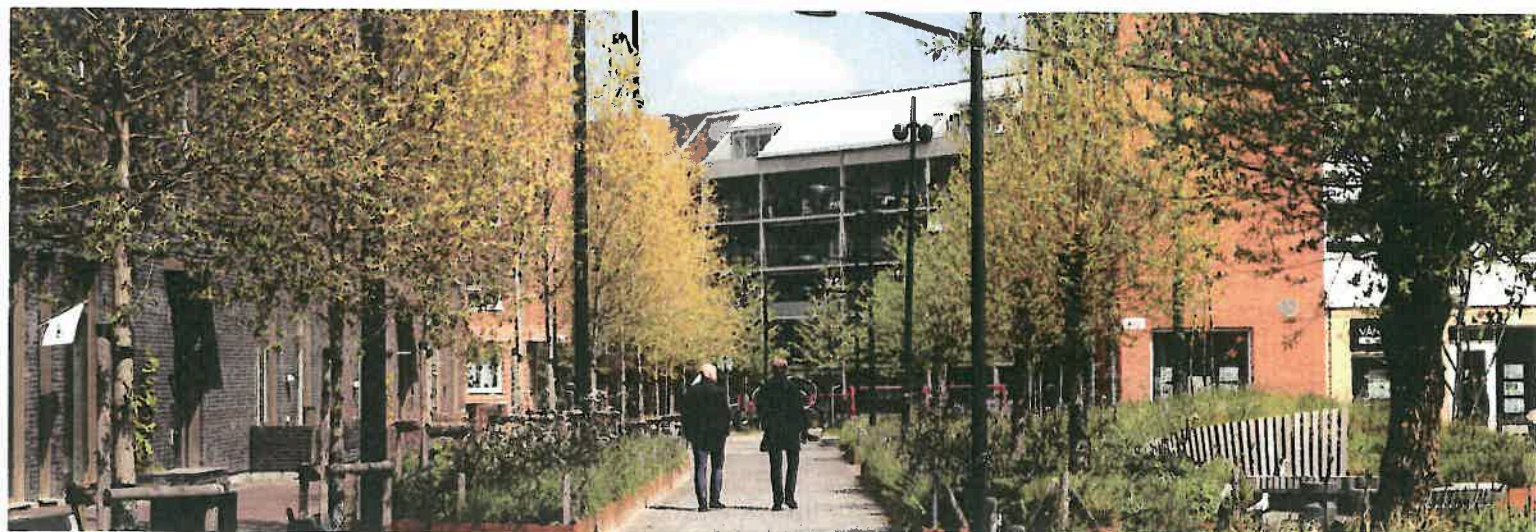
Vid utvärdering kommer bedömning ske utifrån följande kriterier:

- **Byggaktörens ambitionsnivå avseende klimatomställnings samtliga delar samt projektidé (70%):** För det kriteriet bedöms projektets idé och vision samt byggaktörens ambition avseende klimatfrågan i sina ekonomiska, sociala, och miljömässiga dimensioner
- **Arkitektoniska ambitioner (20%):** För det kriteriet bedöms byggaktörens ambition avseende arkitekturen och arkitekturstadens tolkning, teamet som helhet bedöms även baserade på efterfrågade kompetenser inom både arkitektur och landskapsarkitektur. Vi kommer också bedöma hur väl referensprojekt visar på hög arkitektonisk verkshöjd.
- **Genomförbarhet och tidplan (10%):** För det kriteriet bedöms byggaktörens genomförandeförmågan samt tidsaspekten.

Projektet kommer även prövas mot **följande skallkrav:**

- Ledande befattningshavare i bolaget får inte ha gjort sig skyldiga till ekonomisk brottslighet eller skattebrott.
- Bolaget ska kunna visa att man i sig själv eller genom ett moderbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.

**Malmö stads eventuella tidigare erfarenheter av byggaktören kan vägas in i bedömningen.**



AP 7

# Tilldelning och fortsatt process

## 1. Informationsmöte med fältsyn

Vi välkomnar alla byggaktörer som är intresserade av markanvisningen att anmäla sig till ett informationsmöte med fältsyn. Malmö stads representanter kommer finnas för att presentera markanvisningen och svara på byggaktörernas frågor samt visa området och sin närmiljö (se information på sidan 13).

## 2. Beslut och markanvisning

Byggaktörer som utses i förfarandet erbjuds markreservat med syfte att utveckla projektiden till ett genomförbart projektförslag som blir underlag till både markreservat och markanvisningsavtal. Markanvisningsavtal godkänns genom beslut i Tekniska nämnden.

## 3. Samverkansprocess

De utvalda byggaktörerna kommer bjudas in till byggaktördialogsmöten med Malmö stad för att titta på detaljer

i förslagen och följa upp att de förutsättningar som satts upp i förfarandet följs. Man kommer även att följa upp att de kvaliteter som gett tilldelningen följer med förslaget till förverkligandet av projektet. Mötena kommer även fungera som ett viktigt forum för att samordna byggaktörernas förslag med kommunens planering och genomförande av allmän plats.

En prövning av projektet görs under bygglovsansökan gentemot PBL och annan aktuell lagstiftning.

## 4. Upplåtelseavtal och överlåtelse

Upplåtelseavtal bekräftas genom politiskt beslut.



# Tidplan och övrig information

## Tidplan

- Utskick av Markanvisning Öster om Hyllievångsparken: **januari 2023**.
- Informationsmöte med möjlighet att ställa frågor: **11 april 2023** på eftermiddagen. Föranmälan krävs och skickas till [markanvisning.fgk@malmo.se](mailto:markanvisning.fgk@malmo.se) senast den **31 mars 2023**. Ange organisation, antal deltagare, namn och kontaktuppgifter på alla deltagare. Ange även vilka frågor ni har. information om lokal mailas ut cirka en vecka innan mötet.
- Sista dag för att ställa frågor kring Markanvisning Öster om Hyllievångsparken: **9 juni 2023**.
- Sista dag för att skicka in intresseanmälan: **16 juni 2023**
- Beslut om markreservation i tekniska nämnden för respektive byggaktör sker tidigast i **januari 2024**
- Vidare arbete med markanvisningar och upplåtelseavtal i enlighet med beslutade markreservationer blir preliminärt **2024-2025**
- Möjlig byggstart, med reservation för att detaljplanen behöver vinna laga kraft, **2025**

## Övrig information

- Malmö stad har fri prövningsrätt av inlämnade intresseanmälningar.
- Byggaktören förbinder sig till de åtaganden som är redovisade i inlämnat förslag.
- Inlämnade intresseanmälningar till Malmö stad betraktas som allmän handling och kan komma att lämnas ut vid begäran efter markanvisningen är tilldelad och avslutad.

## Bilagor

- Malmö stads Miljöprogram [Miljöprogram för Malmö stad 2021-2030](#) - Malmö stad

**Intresseanmälan ska märkas: "Markanvisning Öster om Hyllievångsparken" och skickas senast 16 juni till: [markanvisning.fgk@malmo.se](mailto:markanvisning.fgk@malmo.se)**

**Frågor skickas till [markanvisning.fgk@malmo.se](mailto:markanvisning.fgk@malmo.se) senast den 9 juni 2023.**

**Inkomna frågor och svar, samt information från informationsmötet inklusive deltagarnas frågor kommer publiceras på hemsidan Markanvisning - Malmö stad ([malmo.se](http://malmo.se))**

- Markanvisningspolicy Malmö stad [Markanvisningspolicy - Malmö stad](#)
- Klimatarbetet i Hyllie
- Arkitekturstaden: [Arkitekturstaden Malmö](#) - tillägg till översiktsplan för Malmö
- [Malmö stads nya Översiktsplan](#) med status granskningshandling: Översyn av gällande översiktsplan - Malmö stad
- Antagen detaljplan Dp5685 – hämtas på [malmo.se](http://malmo.se)
- [Gestaltningssinriktning](#) för området, 2022, Malmö stad
- [Serviskarta](#), 2022, Malmö stad
- [Riktlinjer för levande bottenvåningar](#) - Malmö stad
- Klimatkalkyl för området, augusti 2022, Tyrens, lämnas vid begäran.
- [LFM30:s Metod Klimatbudget: Kriterier på projektnivå](#).
- Handelsutredning för Hyllievångsparken med omnejd, 2021, WSP, lämnas vid begäran
- Trafikbulerutredning, juni 2021, Tyrens, lämnas vid begäran
- Rapport Markmiljö, juni 2021, Ramboll, lämnas vid begäran
- [Områdets Hållbarhetsprogram \(Citylab\), Norconsult](#)

För att ta del av bilagor som ej finns på nätet, kontakta [markanvisning.fgk@malmo.se](mailto:markanvisning.fgk@malmo.se).

## Beställning av primärkartan

Beställning av utdrag från primärkartan (dwg-filer samt specialanpassade pdf-filer) görs via e-tjänst enligt länk nedan. Inloggning sker med BankID, men det innebär ingen förbindelse eller kostnad på något sätt.

Väl inloggad i e-tjänsten fyller du i nödvändig information såsom företagsinformation och syfte samt namnet på markanvisningen.

[Beställ primärkarta här!](#)



AF 75



**Malmö stad**

**FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET**

August Pajms plats 1  
205 80 MALMO  
fgk@malmo.se

**malmo.se**

AFTD

# *MOBILITETSHUS*

Öster om Parken – Projektbeskrivning, slutlig version

*Åsa Kalee*

*Hub Park AB |*

## Innehållsförteckning

<i>Mobilitetshuset som multifunktionshus och mötesplats</i> .....	2
Mobility management .....	3
Förslag på mobilitetsgemenskapens innehåll .....	3
<i>Ekonomiska förutsättningar projekt</i> .....	4
Finansieringsmodell mobilitetshus .....	4
Parkeringsköp och kostnader för mobilitetsjänster/gemenskap .....	4
Avtalskarta .....	4
<i>Gestaltning och programmering</i> .....	5
BTA och funktioner.....	7
<i>Energigemenskap Öster om Parken</i> .....	9
Fysiska förutsättningar energilösning.....	10
<i>Team Mobilitetshus Öster om Parken</i> .....	10
Byggherre/Fastighetsägare .....	10
Arkitekt .....	11
Entreprenör .....	11
<i>Klimatkalkyl</i> .....	11
<i>Färdigställandetid samt temporär lösning (markparkering)</i> .....	11
Önskat färdigställande, tidplan .....	11
Temporär lösning (markparkering) .....	12

Öster om parken i Hyllie i Malmö är ett område i växande. Bostäder, arbetsplatser, skolor och köpcentrum finns på plats och nu utvecklar Malmö Stad området söderut mot de gamla åkermarkerna och vidderna runt om. Utvecklingsområdet Öster om parken ligger alldeles bredvid och med sin västra sida längs med den kommande Hyllievångsparken. Området andas koppling till rekreation och friluftsliv, en grön urban miljö med träd, parker och gångstråk till för alla åldrar. I den sydöstra delen av Öster om parken-området ligger mobilitetshuset. Här ska områdets privatbilar huseras likväl som att mobilitetslösningar och vardagsnära service ska förse området med förutsättningar för ett hållbart liv och livspussel.



## Hyllie Öster om parken Rekreation, grönska och tillgänglighet



### Mobilitetshuset som multifunktionshus och mötesplats

Mobilitetshuset i Öster om Parken-planen ligger i områdets sydöstra hörn med den norra kortsida mot torget och förskolan i området. Det är viktigt att mobilitetshusets entré och erbjudande talar till fotgängare och att arkitektur och programmering förstärker fastighetens erbjudande.

I bottenvåningen planeras för en livsmedelsbutik, för att underlätta vardagen och livspusslet för de som bor eller arbetar i området. Ett lättillgängligt mobilitetsrum bjuder på bemannad cykelverkstad och leveransskåp och här finns också områdets utökade cykelpool med extracyklar för vuxna och barn. En fritidsbank med leksaker eller aktivitetsredskap för att addera värde till upplevelsen i den närliggande parken.

Mobilitetserbjudandet sträcker sig långt utanför fastighetens väggar och ger alla boende i Öster om Parken tillgång till flexibilitet i vardagen genom subventionerad kollektivtrafik, del i en större elektrifierad bilpool samt cykellösningar. Den digitala plattformen enar och samlar erbjudandet till de boende/anställda och stimulerar till hållbart resande genom en generös mobilitetspott.

Den områdesgemensamma mobiliteten paketeras i ett gemensamt mobilitetserbjudande, en mobilitetsgemenskap, där Hub Park driver och samordnar både den fysiska mobiliteten och kommunikationen, Mobility Management.

## Mobility management

I Hub Parks Mobility Management-paket ingår inledande dialoger med andra byggherrar likväl som dialog och överenskommelser om ambitionsnivå och åtgärder med både fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret. Ett sammanhållet erbjudande med fokus på tillgänglighet och långsiktighet förutsätter samarbete och en enande aktör. Transformation av beteenden ändras inte över en natt och vikten av löpande kommunikation och dialog med både slutanvändare och leverantörer, andra fastighetsägare och staden är av största vikt. Flexibiliteten i mobilitetserbjudandet ger möjlighet att ändra och anpassa för tjänster som ännu inte är utvecklade och på så sätt får de boende/anställda i området ett erbjudande som är modernt även om 10 år.

Utöver de inledande dialogerna med genomförs en kartläggning (slutanvändare) samt kopplingar till visioner och övergripande mål avseende klimat och hållbarhet, samordning, planering, genomförande och uppföljning.

## Förslag på mobilitetsgemenskapens innehåll



### Samlat erbjudande 4,5 + 1 p-tal Mobilitet i Öster om parken

Återinvestering av  
97 % av de  
minskade p-köpen

Mål	Åtgärdsåtgärd	Kostnadsfördelning
<b>Välja cykel och gång</b>	Cykelpool (extracyklar, hyrköpscyklar, moderna försäkringar)	24 %
	Cykelservice samt yta för mobilitet	
	Cykeltillbehör	
<b>Åka kollektivt</b>	Shoppingkåror mm	16 %
	Kollektivtrafikrabatter	
	Informationstavlor	
<b>Informera, inspirera, subventionera</b>	Kollektivtrafikstråk	28 %
	<b>Mobility Management</b> (kommunikation, synlighet, kampanjer, subventionering)	
	Digital plattform (paketering och tillgänglighet till mobilitetserbjudande)	
<b>Minska privat bilkörande</b>	Mobilitetspott till varje hushåll	30 %
	Bilpool, biltillbehör, stimulera privat bildelning, hyr/leasingflotta	
<b>Samordning/ upphandling mm</b>		3 %



Förslaget ska tas fram tillsammans med mobilitetsstrateg på SBK.

Exempel på avtal om del i mobilitetsgemenskapen återfinns i Bilaga 1 **Avtal om parkerings- och mobilitetsköp.**

## Ekonomiska förutsättningar projekt

### Finansieringsmodell mobilitetshus

Projektet Öster om Parken finansieras till 40 % med traditionell checkkredit från bank under byggtid och banklån efter färdigställande. Resterande del finansieras med ägarlån och efterhand inkomna parkeringsköpsavgifter. Intäktsmodellen för mobilitetstjänsterna redovisas nedan.

Driftsintäkter består av parkeringsavgifter (boende, verksamheter samt korttidsparkering), hyresintäkter för lokalytor samt intäkter för elbilsladdning.

### Parkeringsköp och kostnader för mobilitetstjänster/gemenskap

Fastighetsägare som ämnar lösa sin parkering i mobilitetshuset ska erlagga betalning för nyttjanderätt för parkeringsplats. Fastighetsägarna (bostadsbyggare och kontorsfastigheter) ska till Hub Park erlagga ett belopp motsvarande det belopp som följer av Malmö stads vid var tid gällande parkeringsnorm, vilket för närvarande uppgår till 155 000 kr exklusive mervärdesskatt för respektive parkeringsplats.

Kostnaderna för den områdesvisa mobilitetsgemenskapen fördelas på de ingående byggherrarna efter storleken/antal BTA per kvarter. Den totala kostnaden för de mobilitetsåtgärder som ingår i den områdesgemensamma planen, avstämd med Malmö stad, SBK, uppgår till 95 % av den sänkning som de minskade p-köpen innebär. På så sätt återinvesteras det i gemensam mobilitet, som kommer de boende/verksamma till gagn för nästan hela den summa som annars skulle vikts till parkering i den samlade anläggningen. Kostnaden för egenproducerad nergrävd parkering hade kommit att belasta respektive byggherre och byggprojekt med större summor än p-köp + mobilitetsköp.

För vidare information avseende Hub Parks ekonomi och finansiering biläggs **Bilaga 2** Årsredovisning 2023.

### Avtalskarta

Varje byggherre tecknar avtal med Hub Park om p-köp, se exempel på formuleringar och villkor i **Bilaga 1**, samt andel i mobilitetsgemenskapen. Vid inlämnandet av bygglov beskriver byggherren, i en egen parkeringsutredning, hur de räknat ut sitt parkeringsbehov i sin egen fastighet (boendeparkering, besök, verksamheter samt hur de löser handikapp-platser (oftast på egen fastighet)). Kopplat till bygglov ska avtal ha tecknats om p-köp i mobilitetshuset motsvarande det behov som uppkommer efter den angivna p-talsnivån (efter reducering för mobilitet). Byggherre/fastighetsägare ska också uppvisa ett avtal där de visar att de ämnar betala för sin del av de åtgärder som är inskrivna i den områdesgemensamma mobilitetsplanen (i avtalet benämnt "mobilitetsköp").

Hub Park åtar sig att genomföra åtgärder och aktiviteter beskrivna i den gemensamma planen gentemot Malmö stad och övertar även ansvaret för uppföljning och rapportering enligt Malmö stads riktlinjer.

### SAMLAD MOBILITETSPLAN ÖSTER OM PARKEN

Malmö 2025-2030



reglerar mobilitetsåtgärder och tjänster på områdesnivå

### AVTAL OM PARKERING OCH MOBILITET

Malmö 2025-2030



reglerar avtal mellan Hub Park och byggherre för parkering mobilitetspaketet på områdesnivå



### Bygglov och anmälan - Ny ansökan/anmälan

Via tjänsten kan du göra din ansökan om bygglov, marklov, rivningslov, förhandsbesked eller teknisk anmälan.

### Innan du skickar in din ansökan eller anmälan

Läs information om hur du gör innan du skickar in bygglov eller teknisk anmälan

Läs

reglerar bygglovspliktig anpassning och underlag avseende parkering för byggherren gentemot Malmö stad, byggherre hänvisar till samlad plan

## Gestaltning och programmering

Mobilitetshusets norra kortsida ligger mot torget och mitt emot förskolan i området. Här närmar man sig byggnaden till fots och leds in mot entréerna i lekfull grönska. Bottenvåningen mot torget är indragen, vilket skapar en arkad och ytterligare förstärkning i att byggnaden står där för att värna och omfamna de människor som ska besöka mobilitetshuset. I bottenvåningen finns områdesgemensamma ytor för mobilitet, en plats att fixa med cykeln, låna verktyg och leksaker. Här kan du hämta dina paket och matvaror i leveransskåp och spara värdefull tid i din vardag.



Levande och varierade arkitektoniska uttryck

## Gestaltning Förstärka områdets karaktär

- Rapsfälten
- Pilträden
- Det grönskande lekfulla
- Tegel
- Åkerjorden
- Återbrukat
- Luftigheten



Tes 1: en identitetsskapande kant till Hyllievångsparken.  
Tes 2: Mötet mellan den kosmopolitiska Öresundsregionen och det skånska odlingslandskapet  
Tes 3: Arkitekturen ska hålla för flera generationer

## Gestaltning Förstärka områdets karaktär



Mobilitetshuset ligger placerat i områdets södra del, strategiskt nära Hyllie Boulevard och Atlas Gata för att minimera trafikmängder och förenkla orienterbarhet.

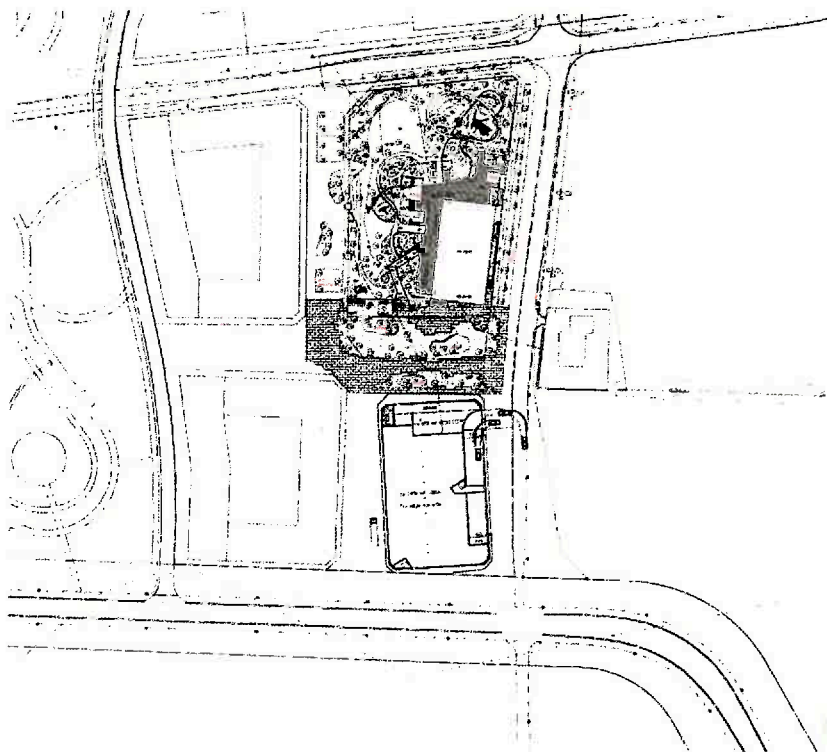
Läget, i kombination med byggnadens storlek, ger stor synlighet och exponering när man angör området söderifrån. Man kan säga att mobilitetshuset på det sättet utgör områdets entré från Hyllie Boulevard.

Mobilitetshuset möjliggör för ett område med få bilar, få transporter och barnvänliga och gröna stadsrum. Dessutom är mobilitetserbjudandet nyckeln till minskad klimatpåverkan genom att undvika byggnation under mark, optimera antalet parkeringsplatser, minska antalet bilar och arbeta med beteendeförändringar. Andra viktiga systemfrågor kopplade till mobilitetshuset är energifrågan, där vi kommer att arbeta med lokalt producerad energi, fastighetsbatterier och effektkapning på områdesnivå. Mobilitetshuset komma att fungera som en nod för samhällsnyttig delning (mobilitet, energi, dagvattenfördröjning, vardagliga delningsfunktioner som verktyg osv) samt nod för vardagsnära service (livsmedel, paketleveranser, tvättservice mm).

Mobilitetshuset fyller ett helt kvarter och i och med sin skala ställs höga krav på gestaltning och utförande. Vi kommer arbeta med en markerad sockelvåning som tydliggör byggnadens utåtriktade och handelsprogrammerade möte med marken. Genom att använda återbrukat tegel i sockeln får byggnaden ett varmt och taktilt möte på de ytor där människor rör sig och kommer nära. Förgårdsmarken kommer att förseas med intensiv grönska och planterade ytor som hjälper till att fördröja dagvatten. Bottenvåningens grönska kommer även tillåtas klättra upp på fasaden för att förstärka byggnadens gröna prägel, i kombination med fågel- och fladdermusholkar. Här hjälper mobilitetshuset till att ge förutsättningar för urban biologisk mångfald.

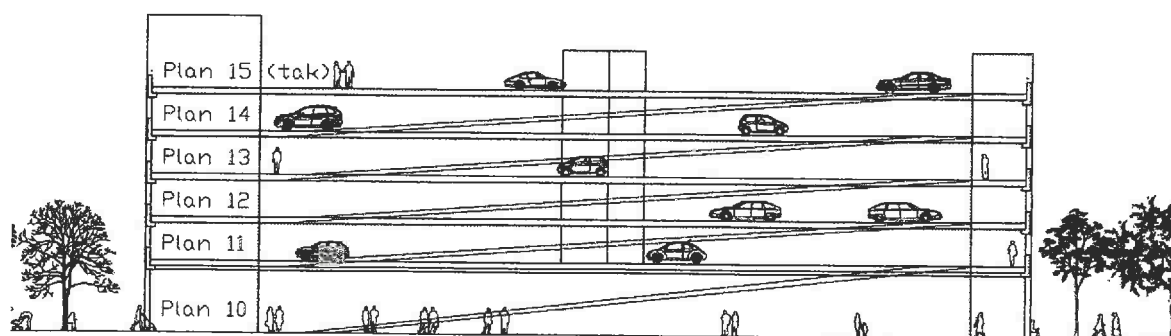
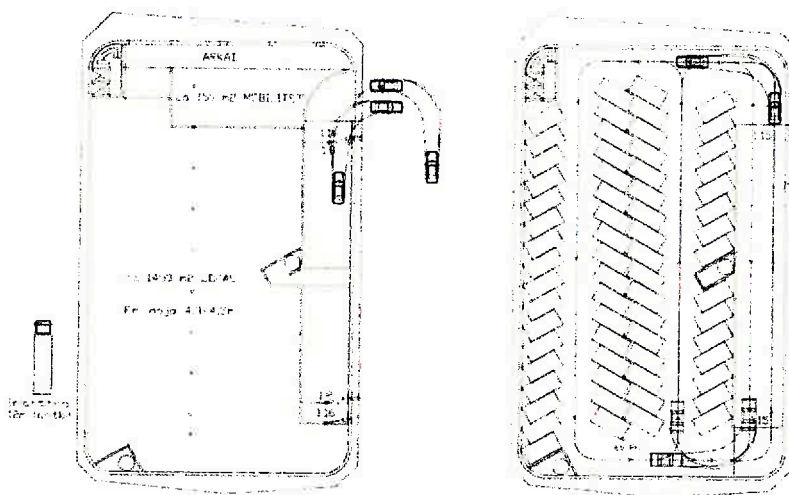
Byggnadens rundade hörn bidrar med att ge ett snällare uttryck och möte med omkringliggande grannar. De 4 parkeringsvåningarna ovan sockeln kommer i huvudsak ges en träfasad. Detta ger värme, karaktär och hjälper till att manifesteras byggnadens ambition avseende lågt klimatavtryck. Utöver trä är vi positiva till inslag av solceller i fasaden. Hub Park/FOJAB har goda erfarenheter att arbeta med fasadintegrerade solceller som både bidrar till byggnadens gestaltning, men även ger en performativ fasad som hjälper till med energiproduktion. T.ex. Mobilitetshuset Solkvarteret i Hyllie där de gröna solcellerna i fasad står för 1/3-del av byggnadens totala energibehov.

## BTA och funktioner



Situationsplan

Plan Bottenvåning  
& Typplan



66 p-platser / plan  
Totalt 330 p-platser  
höjd ca 18m (exkl. trapphus)



I dialog med staden har man talat om en ursprunglig bedömningen av ett genererat parkeringsbehov om 380 platser (inkluderar åtgärder för medelnivå (5,5 + 1).

AP  
D

Hub Park har tillsammans med Fojab ritat fram (skissat) ett mobilitetshus i enlighet med detaljplanen. Innehållandes minst 1200 BTA av bottenplan till centrumverksamhet. Riktvärdet har varit 67 platser per plan. Med en ramp längs långsidan uppnås rimlig stigning upp till den något högre bottenvåningen. Snedställd parkering ger maximalt utnyttjad parkeringsyta.

Givet befintliga mått ger detta 66 platser per plan och inom den angivna maxhöjden 19 meter får det plats 4 plan samt parkering på taket, totalt 330 platser.

Totalt BTA för fastigheten uppmäts till 11 130 m<sup>2</sup> (takytan ej inräknad) fördelat på

#### **Plan 10**

BTA lokal = ca 1500 m<sup>2</sup>

BTA parkering/mobilitet (inkl trapphus, vindfång, mobilitetslokal, ramp) = 600 m<sup>2</sup>

BTA parkering/mobilitet **Plan 11-14** = 2240 m<sup>2</sup>

BTA **Plan 15** = ca 70 m<sup>2</sup> BTA parkering/mobilitet (trapphus)

För att möta dimensionering på 330 platser behöver man därför reducera behovet ytterligare, från medelnivå till en medelnivå/utökad nivå om 4,5 + 1 platser för bostäder och 8,5 för kontor. Vilket är förankrat och avstämt med SBK.

## Energigemenskap Öster om Parken

I Öster om Parken erbjuds de andra fastighetsägare möjlighet att vara med i en energigemenskap på områdesnivå, i ett så kallat IKN-nät (icke koncessions nät). I ett områdesgemensamt nät kan fastigheternas olika konsumtionsmönster samordnas och effektbehovet minskas, detta medför en minskad belastning på stadsnäten, möjligheter till minskade effektkostnader och mindre total belastning på miljön.

Det områdesgemensamma nätet består av sammankopplade fastighetsbatterier, lokala produktionsenheter (solcellsanläggningar, vind) samt ett smart styrsystem som optimerar och fördelar effekt och kapacitet över hela området. På så vis kan varje fastighetsägare få sänkta kostnader för effekt samt lagra sin egenproducerade energi utan risk för att få betala för överkapacitet.

Det större fastighetsbatteriet står i mobilitetshuset och blir en viktig komponent i områdets laddinfrastruktur, utan att belasta stadsnätet, medan varje fastighet har batterier dimensionerade efter behov/antal hushåll. Genom att ansluta både kontor, skola och förskola till ett nät med övervägande bostäder skapas möjlighet till än mer samutnyttjande.

I en fastighet med solcellsanläggning utjämnar och effektkapar solcellerna det egna behovet under sommarmånaderna, medan det höst, vinter och vår oftast inte finns tillräckligt med soltimmar för att klara av det egna behovet. I ett ekosystem bestående av både produktion och batterier, därtill sammankopplat mellan flera fastigheter, frigörs möjligheten att optimera och laga samt att utjämna året om.

Kraftnätsbolagen kommer inom ett par år, för att följa EU-regulatoriska krav, att höja avgifterna för att bli av med överproducerad solel. Fastighetsägare har då att välja att helt stänga av sin solcellsanläggning när produktionen nått max, eller att betala för att lämna överskottet till nätet. Med eget fastighetsbatteri finns möjlighet att lagra viss överproduktion, men i ett IKN-nät i ett helt område kan detta innebära att man även kan låta det större batteriet i mobilitetshuset lagra energin. I förlängningen skulle detta kunna göra att man, genom tex tillgångsstyrd differentierad taxa, skulle kunna erbjuda områdets boende mycket prisvärd laddning under vissa perioder av året.

Hub Park är, tillsammans med många av områdets övriga byggherrar, medlemmar i LFM30. I arbetet med att minska bygg- och anläggningssektorns belastning på klimatet utreds och

#### Vad krävs i respektive fastighet kombination av teknik och beteende

- 2 m<sup>2</sup> golvyta samt 2 m<sup>2</sup> väggyta i ett uppvärmt utrymme med god ventilation.
- Brandcellsklassat utrymme (typ elcentral)
- Internetuppkoppling med fiber



#### Vad krävs i respektive fastighet kombination av teknik och beteende

- Sänkning av baslasten genom energieffektiv ventilation, värme mm.
- Information och stöd till boende avseende energibeteende i hemmet.



testas olika lösningar för att minimera CO<sub>2</sub>-utsläpp och i framtiden, i och med scope 3, återbetala eller kompensera för utsläpp genom åtgärder för att minska behovet av energi under hela områdets totala livscykel. Med medvetna strategier för att minska baslasterna i respektive fastighet, tillsammans med effektoptimering och delning inom området kan fastighetsägarna i Öster om Parken ta ett rejält kliv i den riktningen.

### Fysiska förutsättningar energilösning

Hub Park anlätade initialt Sigma och Stella Futura för att utreda och ta fram underlag för energilösning i Öster om Parken. Efter inledande undersökningar har Hub Park nu gått vidare i dialog och med teknisk stöd ifrån AFRY samt batterileverantören Tessvolt direkt.

Vid samplaneringen av rördragning mm har det inkommit önskemål från E.on om vidare utredning av placeringen av kabel och tomrördragning. Utredningen finns sammanfattad i **Bilaga 4**, Rapport 2.0 Öster om Parken, från Afry, samt diskuteras vidare med tjänstepersoner på Fastighets- och gatukontoret Malmö. Detaljstudier av enskilda sektioner (AA-MM) är även de framtagna och vidarebefordrade till FGK.

### Team Mobilitetshus Öster om Parken

#### Byggherre/Fastighetsägare

Hub Park är ett nischat fastighetsbolag med fokus på moderna och flexibla mobilitetshus. Kopplat till modern och användarvänlig parkering finns oftast aktiva bottenvåningar med livsmedelsbutik eller likande närservice. Kopplat till Hub Parks fastigheter erbjuds samordning av mobilitetstjänster på områdesnivå.

Hub Park grundades 2019 av Byggnadsfirman Otto Magnusson, Danir samt Parkering Malmöns tidigare VD Tomas Standberg. Hub Park har idag, december 2024, två färdigställda anläggningar, en i produktion (Karlskrona Pottholmen), avtal om markreservation, samarbete eller markanvisning på ytterligare 25 projekt samt dialog med över 70 kommuner. Kombinationen av mobilitetshus, tjänster och energierbjudande är unikt för marknaden.

Projektansvarig och kontaktperson för Öster om Parken är Åsa Kalee, Hub Park.

## Arkitekt

Fojab arkitekter startade i Lund 1971 av Keith Foster och Mats Jacobsson. Det är idag ett av Sveriges ledande arkitektkontor, med huvudkontor i Malmö och affärsområden innefattande allt ifrån vård, omsorg och skola till bostäder och just mobilitet.

Anders Eriksson Modin är uppdragsansvarig för Öster om parken, han är arkitekt och hållbarhetschef på Fojab. Han är även affärsområdesansvarig för mobilitet och har ritat Hub Parks befintliga anläggningar Hyllie Solkvarteret och Kävlinge Stationsstaden.

## Entreprenör

Byggnadsfirman Otto Magnusson är ett familjeägt byggbolag som erbjuder både nyproduktion och byggservice till kunder inom offentlig sektor och privat näringsliv. Företaget grundades 1928 och vi har sin huvudsakliga verksamhet i Skåne. Byggnadsfirman Otto Magnusson är en av Hub Parks huvudägare och har byggt både Hyllie Solkvarteret, kontorshuset Fabriken, Kävlinge Stationsstad samt ett antal parkeringsanläggningar runt om i Malmö. Som byggentreprenör är de aktiva i LFM30 och medverkar och leder arbetet för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor.

Beställarombud Hub Park: Åsa Kalee, Klas Ekström arbetschef på Byggnadsfirman Otto Magnusson Entreprenad AB.

## Klimatkalkyl

Bilaga 3 Klimatkalkyl Hub Park Öster om Parken

## Färdigställandetid samt temporär lösning (markparkering)

### Önskat färdigställande, tidplan

Utbyggnadsplanen från staden, i form av etappplanering samt de andra byggherrarnas tidplaner för färdigställande påverkar färdigställandet av mobilitetshuset. Att starta för tidigt ger ett tomt hus under lång tid och medför både risk för upplevelsen av ett otryggt hus, där det rör sig allt för få under dygnets timmar, samt betydande ekonomisk risk för Hub Park. Det är därför viktigt att samplanera och färdigställa mobilitetshuset i relation till de andra byggrätterna.

I andra bostadsområden som Hub Park har planerade mobilitetshus i, planeras färdigställandet av mobilitetshuset till inflyttning av det 2:a kvarteret<sup>1</sup>. På så sätt skapas förutsättningar för gott resursutnyttjande samt den kritiska massa som krävs för att bidra till byggnadens ekonomi. Förutsättningar som är viktiga i rena parkeringsanläggningar, men än viktigare i ett område där mobilitet och energigemenskap ska aktiveras. Produktionstiden för ett mobilitetshus är kortare än den för bostäder och kontor, vilket gör att Hub Parks möjligheter att färdigställa till inflyttning av det 2:a kvarteret är mycket god.

Då Hub Park har för avsikt att driva dialog med livsmedelsaktör så fort tidplanen för området är satt kan färdigställande av mobilitetshuset komma att bli tidigare, men ej senare, än vid färdigställande av 2:a kvarteret.

Delar av produktionskostnaden för mobilitetshuset kommer, som redovisats i tidigare kapitel från p-köpsintäkter från de andra byggherrarna samt driftsintäkter för månadskunder (boende/verksamheter) samt korttidsparkering, vilket gör att ekonomin för denna typ av fastighet skiljer sig något ifrån tex bostäder.

### Temporär lösning (markparkering)

I väntan på mobilitetshuset behöver parkering lösas för de som har inflyttning i området innan färdigställandet. Det är vår erfarenhet att en markparkering bör finnas i närområdet, på en plats som känns trygg och säker och som även ska lösa behovet av laddning för de boende. Det är en klar fördel att erbjudandet på ytan förbereder området och informerar om de lösningar som kommer att implementeras. Dialog avseende färdigställande och markparkering sker i ett senare skede.

---

<sup>1</sup> 2:a kvarteret avser det kvarter som färdigställs näst först och är inte kopplat till namngiven byggrätt eller kvartersbenämning i området

# Avtal om parkeringsköp och mobilitetsköp

Parkeringsköpare/ Nyttjanderättshavare	<i>Byggherre/Fastighetsägare AB</i>
Nybyggnadsfastighet	<i>Avser Byggherrens fastighet</i>
Parkeringsupplåtare	<i>Hub Park FASTIGHETENS NAMN AB</i> <i>Adress</i> <i>Organisationsnummer</i>
Ansvarig för mobilitetsgemenskap	Hub Park AB Arlövsvägen 2A 211 24 Malmö Org nr 559140-1780
Parkeringsfastighet/ Nyttjanderättsområde	Fastighetsbeteckning för parkeringsfastigheten

## Bakgrund

Bestämmelser om krav på parkeringsutrymmen finns i 8 kap 9 och 10 §§ plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Enligt 8 kap 9§ 1st 4p, skall tillses att lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Denna regel avser tomter som skall tas i anspråk för bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret inom kommunen har sålunda genom denna bestämmelse en lagstadgad skyldighet att tillse att kravet på anordnande av parkeringsutrymme uppfylles av fastighetsägaren. Detta sker i samband med ansökan om bygglov. Ett sätt för fastighetsägaren att lösa parkeringsfrågan är att ingå avtal med kommunen eller privat parkeringshusägare om att delta finansiellt i en offentlig parkeringsanläggning, sk parkeringsköp.

I [Öster om Parken] erbjuds fastighetsägaren dessutom att ingå avtal om del i mobilitetsgemenskap, se innehåll Bilaga 1, och därigenom tillämpa flexibel p-norm med mobilitetsåtgärder genom ett sk mobilitetsköp.

### 1. Rättigheter, skyldigheter och antalet parkeringsplatser

Genom detta avtal regleras parternas rättigheter och skyldigheter avseende xx + x stycken parkeringsplatser för bil, inklusive bilpoolsplatser, att tillgodose behovet av parkeringsutrymme för Nybyggnadsfastigheten.

## 2. Samutnyttjande

XX/XX bilparkeringsplatser är föremål för samutnyttjande. Genom mobilitetsköpet ges köparen tillgång till X bilpoolplaster som reserverade platser.

## 3. Engångsbelopp, ställande av säkerhet m.m.

Parkeringsköparen skall kontant till Hub Park Fastighetsnamnet AB erlægga ett belopp om 155 000 kronor, eller vid var tid av Malmö Stad fastställd p-köpssumma, för varje bilparkeringsplats motsvarande X XXX XXX kr. Parkeringsköparen skall ytterligare erlægga betalning för andel i mobilitetsgemenskapen motsvarande fastighetens del i gemenskapen om X XXX XXX kr för X XXX kvm ljus BTA, tillhoppa X XXX XXX kronor. Beloppen är exklusive mervärdeskatt.

Betalning avseende parkeringsköpet skall ske senast 30 dagar efter att såväl Parkeringsfastigheten som Nybyggnadsfastigheten har beviljats bygglov och byggnationen påbörjats.

Betalning avseende mobilitetsgemenskap skall ske med 20 % av kostnaden senast 4 månader efter beviljande av bygglov och resterande 80 % vid påbörjad produktion av Nybyggnadsfastigheten. På belopp som inte erlagts i rätt tid skall dröjsmålsränta erläggas enligt lag.

(Parkeringsupplåtaren garanterar att kunna erbjuda fler parkeringsköp än ovan i nämnda fastighet om parkeringsbehovet kommer bedömas högre för avtal som ingås senast [DATUM].)

## 4. Nyttjanderättsavgift m.m.

Parkeringsupplåtaren svarar under angivna villkor för att XX stycken parkeringsplatser får disponeras av Parkeringsköparen på Parkeringsfastigheten, mot erläggande av vid varje tillfälle gällande nyttjanderättsavgift, till täckande av Nybyggnadsfastighetens parkeringsbehov och under förutsättning att Parkeringsköparen fullgör sina åtaganden enligt detta avtal.

Parkeringsplatserna är, såsom ovan nämnts, föremål för samutnyttjande. Såvida Parkeringsfastigheten framledes skall behöva disponeras för annat ändamål åligger det Parkeringsupplåtaren att tillhandahålla Parkeringsköparen, mot erläggande av vid varje tillfälle gällande nyttjanderättsavgift, motsvarande antal parkeringsplatser på annan parkeringsfastighet inom rimligt gångavstånd från Nybyggnadsfastigheten.

## 5. Avtal, avtalstid.

Detta avtal gäller från och med undertecknandet av detsamma och under tidsperiod av tjugofem (25) år räknat från dagen för parkeringsköparens fastighets

färdigställande. För mobilitetsköpet tillämpas 10 år i enlighet med Malmö Stads riktlinjer för flexibel p-norm.

**6. Förbehåll avseende bygglov m.m.**

Detta avtal gäller under förutsättning att bygglov beviljas för Nybyggnadsfastigheten. Om så inte sker senast [datum] upphör avtalet att gälla utan kostnader från någondera parten.

**7. Rättigheter och skyldigheter följer äganderätten av fastigheten**

Parkeringsköparen rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal skall följa äganderätten till Nybyggnadsfastigheten och gälla varje ägare till densamma. Parkeringsköparen förbinder sig att vid försäljning av Nybyggnadsfastigheten informera köparen om detta avtal samt tillse att köparen övertager rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

Parkeringsupplåtaren äger rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal och åtar sig att underrätta Parkeringsköparen skriftligen vid sådan överlåtelse.

**8. Övrigt**

Om inflyttning i parkeringsköparens fastighet sker före parkeringsupplåtarens mobilitetshus är färdigställt skall parkeringsupplåtaren tillse att temporär parkeringsyta finns inom rimligt avstånd tills dess att mobilitetshuset är färdigställt samt att vissa aktiviteter och fysisk mobilitet som angetts i mobilitetsköpet genomförs. Andelen platser skall minst motsvara andelen gjorda parkeringsköp och enligt villkor i punkt 4.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, vardera parten har tagit sitt exemplar

**Underskrifter**

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för HUB PARK AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	4
Balansräkning koncern	5
Kassaflödesanalys koncern	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsens säte: Malmö

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget med säte i Malmö, skall vara en stark aktör när det gäller att omvandla traditionella parkeringshus till mobilitetshus. Avsikten är att förvärva mark i attraktiva utvecklingsområden och där utveckla, uppföra och förvalta i första hand parkerings/mobilitetshus men kan även när detaljplanerna medger utveckla och uppföra andra fastigheter i anslutning till mobilitetshuset.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 har varit ännu ett händelserikt och spännande år för Hub Park.

Under 2023 har fortsatt mycket arbete lagts ned på att utveckla vårt mobilitetshuskoncept och att identifiera möjliga markförvärv samt presentera Hub Park konceptet för kommuner och privata markutvecklare. Hub Park är nu ett nischat fastighetsbolag med tydlig fokus på infrastruktur och har under året förberett visionära lösningar i kommande projekt avseende såväl mobilitet- & beteendeförändring som smarta energilösningar.

Vi vågar stolt påstå att vi är ledande i utvecklingen från parkeringshus till mobilitetshus vilket också innebär att antalet dialoger och affärsmöjligheter med kommuner och privata markutvecklare ökar.

Detta har inneburit att ett antal markreservationer och samverkansavtal har slutits under 2023. I Helsingborg finns ett samverkansavtal om ytterligare sju projekt. I Malmö, Ystad, Staffanstorp finns också överenskommelser kring utvecklande av mobilitetshus. Ett större avtal med Lunds Domkyrka är också skrivet kring tre mobilitetshus i Råången, Lund.

I Kävlinge Stationsstaden och Hyllie Solkvarteret har Hub Park under 2023 installerat fastighetsbatterier vilka används för såväl effektkapning som på balansmarknaden i avtal med Svenska kraftnät. Detaljplanen i Ellstorp vann laga kraft under 2022. Konsortiet, som vi äger tillsammans med HSB och MKB har därefter tillträtt marken och fastighetsbildning avseende de sex kvarteren har genomförts.

### Framtiden

Byggstart planeras under maj 2024 i Pottholmen Karlskrona. Så fort detaljplanen avseende vårt kvarter i Oceanhamnen, Helsingborg vinner laga kraft avser vi byggstarta detta projekt. Förhoppningsvis kan detta ske vid årsskiftet 2024-2025. Vi avser också att starta upp två större batterisajter i Ystad respektive Malmö under 2024.

Under år 2025 bedöms ytterligare åtminstone två projekt kunna påbörjas. Från 2026 och framåt planeras investeringstakten öka markant.

Under 2024 bedöms driftöverskotten från batterier och våra driftsatta fastighetsbolag fortsatt förbättras. Hub Parks affärsidé och koncept ligger rätt i tiden och marknaden för mobilitetshus tenderar att växa.

### Ägarförhållanden

HUB PARK AB ägs till 45% av Danir AB, org nr 556432-7111, och 45% av Otto Magnusson Holding 1:808 AB, org nr 556776-4992, resterande 10% ägs av bolagets VD Tomas Strandberg.

**Flerårsöversikt (Tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	32 062	10 732	9 611
Resultat efter finansiella poster	512	-6 538	32 062
Rörelsemarginal (%)	15	neg	367
Avkastning på eget kap. (%)	2	neg	88
Balansomslutning	257 991	230 665	190 092
Soliditet (%)	8	8	19

<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	20 403	7 197	14 389	7 187
Resultat efter finansiella poster	-2 916	-3 665	32 594	-953
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	86	neg
Balansomslutning	115 085	91 275	62 668	53 960
Soliditet (%)	19	25	60	7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 145 859
årets förlust	-832 049
	<b>22 313 810</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	22 313 810
	<b>22 313 810</b>

<b>Koncernens Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
Nettoomsättning		32 061 553	10 731 854
Övriga rörelseintäkter		124 621	0
		<b>32 186 174</b>	<b>10 731 854</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Handelsvaror		-11 446 013	-2 784 916
Övriga externa kostnader		-6 683 997	-5 094 425
Personalkostnader	2	-5 885 562	-4 895 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 302 936	-1 888 674
		<b>-27 318 508</b>	<b>-14 663 290</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 867 666</b>	<b>-3 931 436</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	3	1 184 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		455 461	117 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 995 404	-2 724 005
		<b>-4 355 943</b>	<b>-2 606 500</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>511 723</b>	<b>-6 537 936</b>
Skatt på årets resultat		-1 349	0
Uppskjuten skatt		119 331	1 241 172
<b>Årets resultat</b>		<b>629 705</b>	<b>-5 296 764</b>

Koncernens Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
-----------------------------	----------	------------	------------

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt  
liknande rättigheter

4	1 390 919	0
	<b>1 390 919</b>	<b>0</b>

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark  
Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

5	201 704 665	170 138 938
6	1 219 389	2 596 356
	<b>202 924 054</b>	<b>172 735 294</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Ägarintressen i övriga företag  
Fordringar hos övriga företag som det finns ett  
ägarintresse i  
Uppskjuten skattefordran  
Andra långfristiga fordringar

7, 8	1 827 800	1 827 800
9	370 000	21 802 122
10	3 635 478	3 179 631
11	1 754 328	1 125 072
	<b>7 587 606</b>	<b>27 934 625</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>211 902 579</b>	<b>200 669 919</b>
------------------------------------	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar  
Övriga fordringar  
Upparbetad, ej fakturerad intäkt  
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

854 930	302 891
11 225 618	9 759 449
27 929 866	10 928 314
2 852 062	102 146
<b>42 862 476</b>	<b>21 092 800</b>

#### Kassa och bank

3 225 868	8 901 853
<b>46 088 344</b>	<b>29 994 653</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>257 990 923</b>	<b>230 664 572</b>
-------------------------	--------------------	--------------------

Koncernens Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		20 267 767	19 163 035
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 317 767</b>	<b>19 213 035</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande			
förpliktelser	12	1 754 328	1 125 072
Uppskjuten skatteskuld	12	2 909 288	311 284
		<b>4 663 616</b>	<b>1 436 356</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
	13		
Skulder till kreditinstitut		61 500 000	65 551 803
Övriga skulder		87 100 000	65 100 000
		<b>148 600 000</b>	<b>130 651 803</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		3 600 000	4 200 000
Leverantörsskulder		2 765 880	1 164 671
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 525	0
Aktuella skatteskulder		1 349	0
Övriga skulder		1 279 120	955 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	76 760 666	73 043 165
		<b>84 409 540</b>	<b>79 363 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>257 990 923</b>	<b>230 664 572</b>

### Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>36 459 799</b>	<b>36 509 799</b>
Utdelning		-12 000 000	-12 000 000
Årets resultat		-5 296 764	-5 296 764
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>19 163 035</b>	<b>19 213 035</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>19 163 035</b>	<b>19 213 035</b>
Teckningsoptioner		475 028	475 028
Årets resultat		629 705	629 705
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>20 267 768</b>	<b>20 317 768</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	15	511 723	-6 537 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	16	3 932 192	2 517 718
Betald skatt		-2 542	-498 938
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>4 441 373</b>	<b>-4 519 156</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 769 676	-8 544 333
Förändring av kortfristiga skulder		5 630 199	10 971 606
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-11 698 104</b>	<b>-2 091 883</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-2 275 063	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 230 787	-25 369 893
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-629 256	-641 394
Förändringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		-666 000	-21 508 122
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 801 106</b>	<b>-47 519 409</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		22 000 000	48 256 469
Amortering av lån		-4 651 803	-1 800 000
Utbetald utdelning		0	-12 000 000
Optionspremier		475 028	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>17 823 225</b>	<b>34 456 469</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 675 985</b>	<b>-15 154 823</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		8 901 853	24 056 676
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 225 868</b>	<b>8 901 853</b>

<b>Moderbolagets Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
Nettoomsättning		20 402 635	7 197 275
Övriga rörelseintäkter		1 176	0
		<b>20 403 811</b>	<b>7 197 275</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Handelsvaror		-12 640 024	-3 068 664
Övriga externa kostnader		-4 198 024	-2 961 077
Personalkostnader	2	-5 885 562	-4 895 275
		<b>-22 723 610</b>	<b>-10 925 016</b>
<b>Rörelseresultat</b>	17	<b>-2 319 799</b>	<b>-3 727 741</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18	1 603 100	433 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	19	-2 199 096	-370 598
		<b>-595 996</b>	<b>62 585</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 915 795</b>	<b>-3 665 156</b>
Bokslutsdispositioner	20	1 880 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 035 795</b>	<b>-3 665 156</b>
Skatt på årets resultat		203 746	649 381
<b>Årets resultat</b>		<b>-832 049</b>	<b>-3 015 775</b>

ATP  
S

<b>Moderbolagets Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--	------------------	-------------------	-------------------

## TILLGÅNGAR

### *Anläggningstillgångar*

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	21, 22	22 849 222	100 000
Fordringar hos koncernföretag	23	53 807 187	71 200 149
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	24, 25	12 500	12 500
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	26	300 000	0
Uppskjuten skattefordran	10	2 101 049	1 897 303
Andra långfristiga fordringar	11	1 754 328	1 125 072
		<b>80 824 286</b>	<b>74 335 024</b>

**Summa anläggningstillgångar** **80 824 286** **74 335 024**

### *Omsättningstillgångar*

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		48 937	0
Fordringar hos koncernföretag		2 207 782	534 238
Övriga fordringar		994 601	653 484
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		27 929 866	10 928 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		719 324	23 775
		<b>31 900 510</b>	<b>12 139 811</b>

*Kassa och bank* **2 359 825** **4 800 577**

**Summa omsättningstillgångar** **34 260 335** **16 940 388**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **115 084 621** **91 275 412**

<b>Moderbolagets Balansräkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		23 145 859	25 686 607
Årets resultat		-832 049	-3 015 775
		<b>22 313 810</b>	<b>22 670 832</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 363 810</b>	<b>22 720 832</b>
<i><b>Avsättningar</b></i>			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	12	1 754 328	1 125 072
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 754 328</b>	<b>1 125 072</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder	13	87 100 000	65 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 100 000</b>	<b>65 100 000</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Leverantörsskulder		2 584 952	974 024
Övriga skulder		292 707	252 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	988 824	1 102 620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 866 483</b>	<b>2 329 508</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 084 621</b>	<b>91 275 412</b>

**Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>4 388 501</b>	<b>33 298 105</b>	<b>37 736 606</b>
Vinstdisposition		33 298 105	-33 298 105	0
Utdelning		-12 000 000		-12 000 000
Årets resultat			-3 015 775	-3 015 775
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>25 686 606</b>	<b>-3 015 775</b>	<b>22 720 831</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50 000</b>	<b>25 686 606</b>	<b>-3 015 775</b>	<b>22 720 831</b>
Vinstdisposition		-3 015 775	3 015 775	0
Teckningsoptioner		475 028		475 028
Årets resultat			-832 049	-832 049
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>23 145 859</b>	<b>-832 049</b>	<b>22 363 810</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

<b>Moderbolagets Kassaflödesanalys</b>	<b>Not 1</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	15	-2 915 795	-3 665 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	629 256	629 044
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 286 539</b>	<b>-3 036 112</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 760 700	8 759 730
Förändring av kortfristiga skulder		1 536 975	994 454
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-20 510 264</b>	<b>6 718 072</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-162 263	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-629 526	-641 544
Förändring av finansiella fordringar hos koncernföretag		-3 613 727	-51 076 193
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 405 516</b>	<b>-51 717 737</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		22 000 000	42 000 000
Utbetald utdelning		0	-12 000 000
Optionspremier		475 028	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>22 475 028</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 440 752</b>	<b>-14 999 665</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 800 577	19 800 242
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 359 825</b>	<b>4 800 577</b>

Handwritten signature or initials in blue ink.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Redovisning av parkeringsköpsavtal*

Bolaget fakturerar parkeringsköpsavtal i samband med byggnation. Dessa avtal periodiseras, om inget annat avtalats, linjärt över avtalstiden vilken normalt är 25 år.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Pågående entreprenadarbeten och liknande

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

Moderföretaget HUB PARK AB har pågående projekt som avser kostnader för att undersöka och utveckla möjligheter att bygga framtida mobilitetshus och som i framtiden ska faktureras vidare till det framtida dotterbolag som ska äga fastigheten. Dessa kostnader aktiveras som en upparbetad men ej fakturerad intäkt från och med 2023. Även jämförelseåret 2022 har ändrats för att ge en bättre jämförbarhet. För 2022, innebär det att 10 928 314 kronor har klassificerats om från upplupen intäkt till upparbetad men ej fakturerad intäkt.

### **Koncernredovisning**

#### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

#### *Förändring av koncernens sammansättning*

##### *Dotterföretag*

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

I notupplysningen " Specifikation andelar i koncernföretag" anges enbart de bolag som moderföretaget äger direkt.

#### *Redovisning av intresseföretag*

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt anskaffningsvärdemetoden. Metoden innebär att andelen i intresseföretag tas upp till anskaffningsvärde i balansräkningen. Erhållen utdelning från intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Innehav i gemensamt styrt företag redovisas, i koncernredovisningen, enligt klyvningsmetoden. Det innebär att den del som motsvarar de ägda andelarna av det ägda företagets tillgångar, avsättningar och skulder redovisas i det upprättande företagets koncernbalansräkning. Den ägda delen av intäkter och kostnader redovisas i det upprättande företagets koncernresultaträkning.

#### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster eliminerar i sin helhet. Orealiserade förluster eliminerar också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Den immateriella tillgång som aktiverats under 2023 är relaterat till ett övervärde i dotterföretaget HUB Pottholmen AB vilket innebär att bolaget via markanvisningsavtal äger rättigheten att exploatera mark och fastighet när denna förvärfas under 2024. Ingen avskrivning sker under 2023.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstid tillämpas:

*Materiella anläggningstillgångar*

Platta	150 år
Stomme	110 år
Fasad och övriga installationer	20-35 år
Energilagringssystem	15 år

*Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

*Andelar i dotterföretag*

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

*Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

*Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

*Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld*

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

*Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas

ME  
X

individuellt.

### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

Företaget har pensionsförpliktelser vilka uteslutande är beroende av värdet på de av företaget och koncernen ägda kapitalförsäkringar. Kapitalförsäkringarna redovisas till anskaffningsvärde som finansiell anläggningstillgång. Pensionsförpliktelsen redovisas som en avsättning till samma värde som kapitalförsäkringens redovisade värde.

**Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### Not 2 Medelantalet anställda Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	3

### Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	3

### Not 3 Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i Koncernen

	2023	2022
Utdelning	1 184 000	0
	<b>1 184 000</b>	<b>0</b>

### Not 4 Immateriella anläggningstillgångar Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Tillkommande anskaffningsvärden för förvärvade dotterbolag	1 390 919	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 390 919</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 390 919</b>	<b>0</b>

**Not 5 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 913 800	150 140 263
Anskaffningar	7 933 332	22 773 537
Omklassificeringar	2 596 356	0
Tillkommande anskaffningsvärden för förvärvade dotterbolag	24 744 120	0
Statligt stöd	-405 145	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 782 463</b>	<b>172 913 800</b>
Ingående avskrivningar	-2 774 862	-886 188
Årets avskrivningar	-3 302 936	-1 888 674
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 077 798</b>	<b>-2 774 862</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>201 704 665</b>	<b>170 138 938</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 596 356	0
Anskaffningar	297 508	2 596 356
Omklassificeringar	-2 596 356	0
Tillkommande anskaffningsvärden för förvärvade dotterbolag	921 881	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 219 389</b>	<b>2 596 356</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 219 389</b>	<b>2 596 356</b>

AK  
D

**Not 7 Specifikation ägarintressen i övriga företag  
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Nya Ellstorp Holding AB	14,8%	14,8%	7 400	1 827 800
				<b>1 827 800</b>

	Org.nr	Säte
Nya Ellstorp Holding AB	559275-0458	Malmö

**Moderbolaget**

Inga ägarintressen i övriga företag finns i moderbolaget.

**Not 8 Ägarintressen i övriga företag  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 827 800	1 815 450
Anskaffningar	0	12 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 827 800</b>	<b>1 827 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 827 800</b>	<b>1 827 800</b>

**Not 9 Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 802 122	294 000
Tillkommande fordringar	666 000	21 508 122
Avgående fordringar	-22 098 122	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>370 000</b>	<b>21 802 122</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>370 000</b>	<b>21 802 122</b>

**Not 10 Uppskjuten skattefordran  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 179 631	1 627 175
Årets avsättningar	455 847	1 552 456
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 635 478</b>	<b>3 179 631</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 635 478</b>	<b>3 179 631</b>

Uppskjuten skattefordran avser till största delen temporära skillnader beroende på skattemässiga underskottsavdrag.

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 897 303	1 247 922
Årets avsättningar	203 746	649 381
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 101 049</b>	<b>1 897 303</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 101 049</b>	<b>1 897 303</b>

Uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader beroende på skattemässiga underskottsavdrag.

**Not 11 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 125 072	496 028
Anskaffningar	629 256	629 044
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 754 328</b>	<b>1 125 072</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 754 328</b>	<b>1 125 072</b>

Posten avser placering i kapitalförsäkring med pensionsutfästelse.

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 125 072	496 028
Anskaffningar	629 256	629 044
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 754 328</b>	<b>1 125 072</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 754 328</b>	<b>1 125 072</b>

Posten avser placering i kapitalförsäkring med pensionsutfästelse.

**Not 12 Avsättningar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	1 125 072	496 028
Årets avsättningar	629 256	629 044
	<b>1 754 328</b>	<b>1 125 072</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	311 284	0
Årets avsättningar	333 974	311 284
Uppskjuten skatt avseende övervärde förvärv	2 264 030	0
	<b>2 909 288</b>	<b>311 284</b>

Uppskjuten skatt avser temporära skillnader i fastighetens redovisningsmässiga och skattemässiga värde.

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	1 125 072	496 028
Årets avsättningar	629 256	629 044
	<b>1 754 328</b>	<b>1 125 072</b>

**Not 13 Långfristiga skulder**

**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år	115 800 000	119 851 803
	<b>115 800 000</b>	<b>119 851 803</b>

**Moderbolaget**

Samtliga långfristiga skulder i moderbolaget förfaller senare än 5 år.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år	87 100 000	65 100 000
	<b>87 100 000</b>	<b>65 100 000</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter avseende parkeringsköpsavtal	73 451 023	70 558 887
Övriga upplupna kostnader	1 440 643	2 484 278
Övriga förutbetalda intäkter	1 869 000	0
	<b>76 760 666</b>	<b>73 043 165</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	369 865
Övriga upplupna kostnader	988 824	732 756
	<b>988 824</b>	<b>1 102 621</b>

**Not 15 Räntor och utdelningar**

**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	178 389	117 505
Erhållen utdelning	1 184 000	0
Erlagd ränta	-5 995 404	-2 782 984
	<b>-4 633 015</b>	<b>-2 665 479</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	80 423	19 755
Erlagd ränta	-2 199 096	-429 577
	<b>-2 118 673</b>	<b>-409 822</b>

**Not 16 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	3 302 936	1 888 674
Förändringar i avsättningar	629 256	629 044
	<b>3 932 192</b>	<b>2 517 718</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Förändringar i avsättningar	629 256	629 044
	<b>629 256</b>	<b>629 044</b>

**Not 17 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag  
Moderbolaget**

Av årets inköp avser 1.645 tkr (478 tkr) inköp från andra koncernföretag. Av årets försäljning avser 1.645 tkr (478 tkr) försäljning till andra koncernbolag.

**Not 18 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Moderbolaget**

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	1 522 677	413 428
Övriga ränteintäkter	80 423	19 755
	<b>1 603 100</b>	<b>433 183</b>

**Not 19 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Moderbolaget**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-2 199 096	-370 598
	<b>-2 199 096</b>	<b>-370 598</b>

**Not 20 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	1 880 000	0
	<b>1 880 000</b>	<b>0</b>

**Not 21 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Anskaffningar	19 782 407	0
Aktieägartillskott	2 966 815	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 849 222</b>	<b>100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 849 222</b>	<b>100 000</b>

**Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag**

**Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
HUB Holding 1 AB	100%	100%	50 000	230 000
HUB Holding 2 AB	100%	100%	50 000	50 000
HUB Holding 3 AB	100%	100%	25 000	65 000
HUB Holding 4 AB	100%	100%	25 000	9 962 757
HUB Holding 5 AB	100%	100%	25 000	12 541 465
				<b>22 849 222</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
HUB Holding 1 AB	559216-9659	Malmö
HUB Holding 2 AB	559275-0938	Malmö
HUB Holding 3 AB	559428-6287	Malmö
HUB Holding 4 AB	559403-8498	Malmö
HUB Holding 5 AB	559403-8506	Malmö

I ovan not anges enbart de bolag som moderföretaget har direkt bestämmande inflytande över.

**Not 23 Fordringar hos koncernföretag**

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	71 200 149	20 123 956
Tillkommande fordringar	5 487 997	56 576 193
Avgående fordringar	-22 880 959	-5 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 807 187</b>	<b>71 200 149</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 807 187</b>	<b>71 200 149</b>

**Not 24 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	12 500	0
Inköp	0	12 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>

**Not 25 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Kvarhub AB	50%	50%	12 500	12 500
				<b>12 500</b>

	Org.nr	Säte
Kvarhub AB	559384-3849	Kalmar

**Not 26 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Tillkommande fordringar	300 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>

**Not 27 Eventualförpliktelser**

**Koncernen**

Moderbolaget HUB PARK AB har, tillsammans med andra medborgenärer, ingått en proprieborgen för de gemensamt styrda företagen HUB PARK Solkvarteren AB och HUB PARK Stationsstaden i Kävlinge AB och dessa bolags upptagna bankkrediter.

Totala bankkrediter uppgår per 31/12-2023 i HUB PARK Solkvarteren AB till 42.6 MSEK och HUB PARK Stationsstaden i Kävlinge AB till 22.5 MSEK.

**Moderbolaget**

Moderbolaget HUB PARK AB har, tillsammans med andra medborgenärer, ingått en proprieborgen för de gemensamt styrda företagen HUB PARK Solkvarteren AB och HUB PARK Stationsstaden i Kävlinge AB och dessa bolags upptagna bankkrediter.

Totala bankkrediter uppgår per 31/12-2023 i HUB PARK Solkvarteren AB till 42.6 MSEK och HUB PARK Stationsstaden i Kävlinge AB till 22.5 MSEK.

**Not 28 Ställda säkerheter**

**Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	84 600 000	84 600 000
	<b>84 600 000</b>	<b>84 600 000</b>

**Moderbolaget**

Inga ställda säkerheter har lämnats i moderbolaget.

**Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

**Koncernen**

Under 2024 har Hub Park AB genomfört en nyemission där Danir AB har köpt aktier för 15 mkr. Ärendet är ännu inte registrerat hos Bolagsverket.

Viare har investeringar i fastighetsbatterier beställts och är under installation.

**Moderbolaget**

Under 2024 har Hub Park AB genomfört en nyemission där Danir AB har köpt aktier för 15 mkr. Ärendet är ännu inte registrerat hos Bolagsverket.

Viare har investeringar i fastighetsbatterier beställts och är under installation.

Malmö den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Dan Magnusson  
Ordförande

Ulf Magnusson

Niclas Lundin

Dan Olofsson

Johan Glennmo

Tomas Strandberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.06.2024 09:54  
SENT BY OWNER:  
Hanna Malta · 04.06.2024 13:02  
DOCUMENT ID:  
SJenHEO3VC  
ENVELOPE ID:  
r1VHEOnEC-SJenHEO3VC

DOCUMENT NAME:  
ÅR 2023 559140-1780 HUB PARK AB.pdf  
28 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Strandberg tomas.strandberg@hubpark.se	Signed	04.06.2024 13:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/01/01)
	Authenticated	04.06.2024 13:04	Low	IP: 62.109.41.154
2. Dan Olof Olofsson Dan.Olofsson@Danir.com	Signed	04.06.2024 13:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/09/24)
	Authenticated	04.06.2024 13:08	Low	IP: 90.233.211.85
3. Ulf Otto Mikael Magnusson ulf.magnusson@ottobygg.se	Signed	04.06.2024 13:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/04/16)
	Authenticated	04.06.2024 13:10	Low	IP: 104.28.31.64
4. DAN MAGNUSSON dan.magnusson@ottobygg.se	Signed	04.06.2024 13:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/10/05)
	Authenticated	04.06.2024 13:23	Low	IP: 62.109.41.154
5. Niclas Peter Albin Lundin Niclas.Lundin@danir.com	Signed	04.06.2024 14:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/05/15)
	Authenticated	04.06.2024 14:34	Low	IP: 185.154.230.213
6. Johan Olof Markus Glennmo Johan.Glennmo@Danir.com	Signed	05.06.2024 09:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/04/11)
	Authenticated	04.06.2024 13:45	Low	IP: 104.28.45.55
7. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed	05.06.2024 09:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
	Authenticated	05.06.2024 09:39	Low	IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

KR 2

Uppdragsnr:  
Författare:  
Datum:  
Rev. Datum:

12965,0200  
AEM  
2024-08-20

Upprättad av:  
Anders Eriksson Modin

# Mobilitetshus Öster om Parken

## Malmö

### Klimatpåverkan

### Tidigt skede - inför markavtal

KD

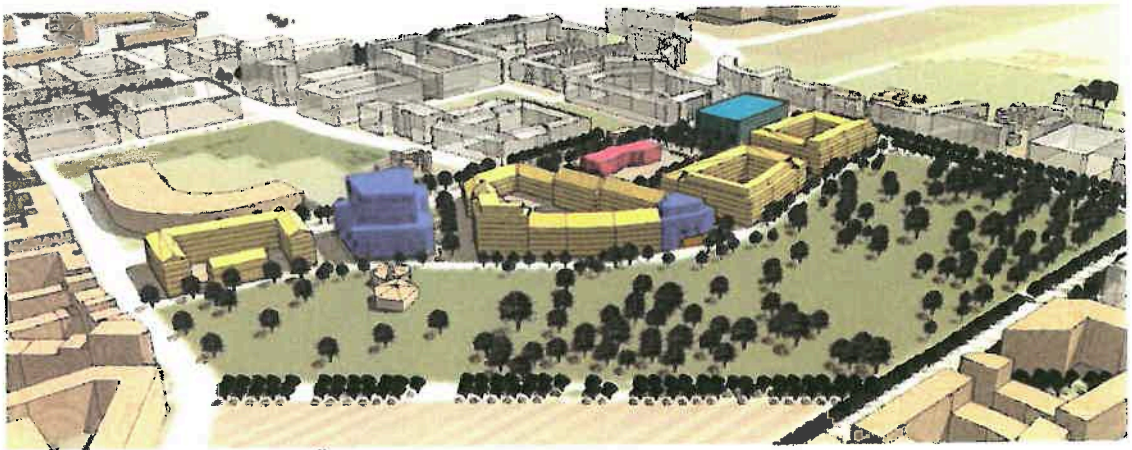
Mobilitetshus Öster om Parken  
Malmö  
Klimatpåverkan  
Tidigt skede

Uppdragsnr:  
Sign:  
Datum:  
Rev.datum

12965,0200  
AEM  
2024-08-20

## Allmän orientering

Beräkningarna avser förväntad klimatpåverkan för nytt mobilitetshus i området "Öster om Parken" i stadsdelen Hyllie i Malmö. Området "Öster om Parken" omfattar ca 600 bostäder, en kontorsfastighet, en förskola och ett mobilitetshus. Detaljplanen för området antogs



Mobilitetshuset är inte färdigutvecklat och ställningstaganden gällande systemval såsom stomme och fasad är inte fastställda. Detta dokument syftar till att upprätta en initial klimatberäkning som baseras på nyckeltal från andra genomförda och klimatberäknade mobilitetshusprojekt utifrån uppskattade ytor och fördelning.

Fördelning av ytor i entréplan:

BTA ca 2200 kvm. Av dessa antas 1500 kvm utgöra lokalyta, dvs. ungefär 2/3. Resterande delar utgörs av mobilitetsfunktioner och teknik.

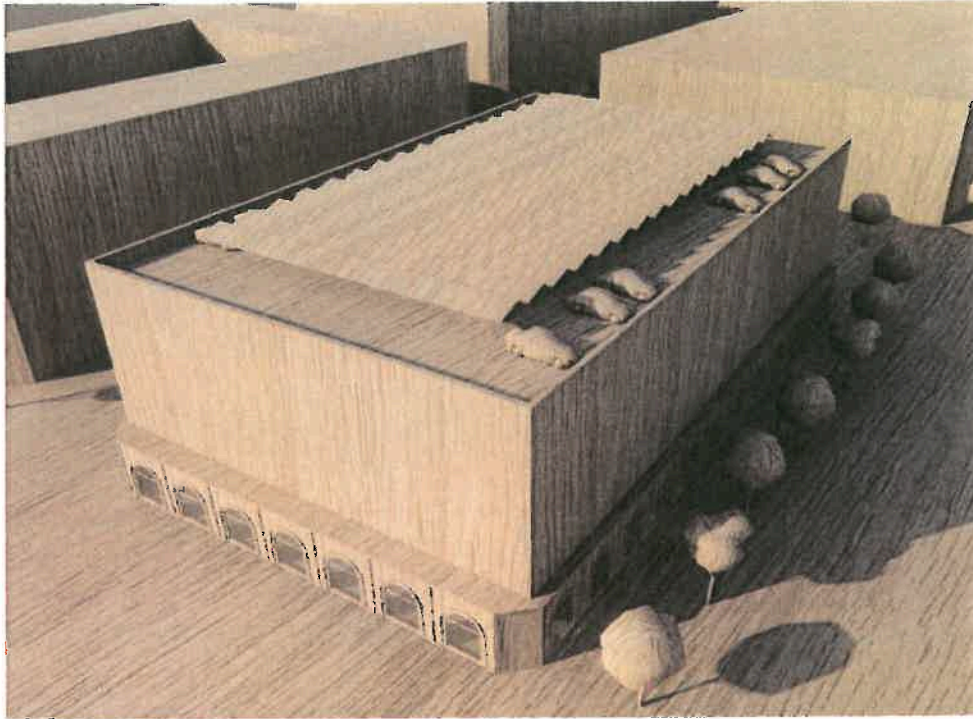
Normalplanet omfattar ca 2000 kvm och utgörs av parkering.

Takplanet kommer räknas in i beräkningsytan för klimatberäkning eftersom den har samma funktion som övriga plan (parkering). Denna beräkningsmetod är utvecklad i SBUF-projekt 13862 Klimatpositiva p-hus.

Mobilitetshus Öster om Parken  
Malmö  
Klimatpåverkan  
Tidigt skede

Uppdragsnr:  
Sign:  
Datum:  
Rev.datum

12965,0200  
AEM  
2024-08-20



Skiss av Mobilitetshuset Öster om Parken.

## Indata

**Ort:** Malmö Sverige

**Kort beskrivning av olika verksamheter i byggnaden:** Entréplan väntas innehålla en lokal, teknik och mobilitetsfunktioner. Övriga plan utgörs av parkering. Takplanet väntas innehålla solceller som monteras på en stålstruktur.

**Byggnadstyp:** Mobilitetshus

**Antal våningar:** 5 våningar + takplan

**Funktionell enhet:** Klimatpåverkan CO2e per BTA samt per parkeringsplats

**BTA:** ca 10 200 kvm BTA utan takplan (ca 12 200 kvm med takplanet inräknat)

**Huvudsaklig byggmetod:** Ej fastställd

**Byggstart:** Ej fastställd

FOJAB  
Malmö  
Friisgatan 28  
211 19 Malmö  
040-27 98 00

FOJAB  
Stockholm  
S:t Eriksgatan 46  
112 34 Stockholm  
08-31 61 00

FOJAB  
Helsingborg  
Drottninggatan 3  
252 21 Helsingborg  
040-27 98 00

info@fojab.se  
fojab.se

O:\12277 Ylletråden, Malmö\12277,0900  
Bygghandling\06 ARBETSFILER\Energi och  
miljö\Klimatberäkning\RAPPORT\2024-04-25-  
Klimatpåverkan YLLETRÅDEN.docx

Mobilitetshus Öster om Parken  
Malmö  
Klimatpåverkan  
Tidligt skede

Uppdragsnr: 12965,0200  
Sign: AEM  
Datum: 2024-08-20  
Rev.datum

Byggnaden projekteras för krav enligt BFS 2011:6 med ändringar tom BFS 2020:4 (BBR29).  
Byggnadens klimatpåverkan räknas enl. LFM30. För omfattning av klimatberäkning enl. LFM30 se  
metoddokument: LFM30 Metod Klimatbudget Version 1.7.pdf

Skillnaden mellan Boverkets klimatdeklaration och LFM30 metod är att LFM30 använder representativa  
(ej konservativa) klimatdata från Boverkets databas, vilket krävs för att de ska kunna utgöra underlag för  
LFM30:s målgränsvärden.

Mobilitetshuset ambition är att klara målgränsvärden enligt LFM30.

Målgränsvärden enligt LFM30:

Byggprocessen (A1-A5), anges här som CO<sub>2</sub>e/ljus BTA m<sup>2</sup> (kan också anges i Atemp):

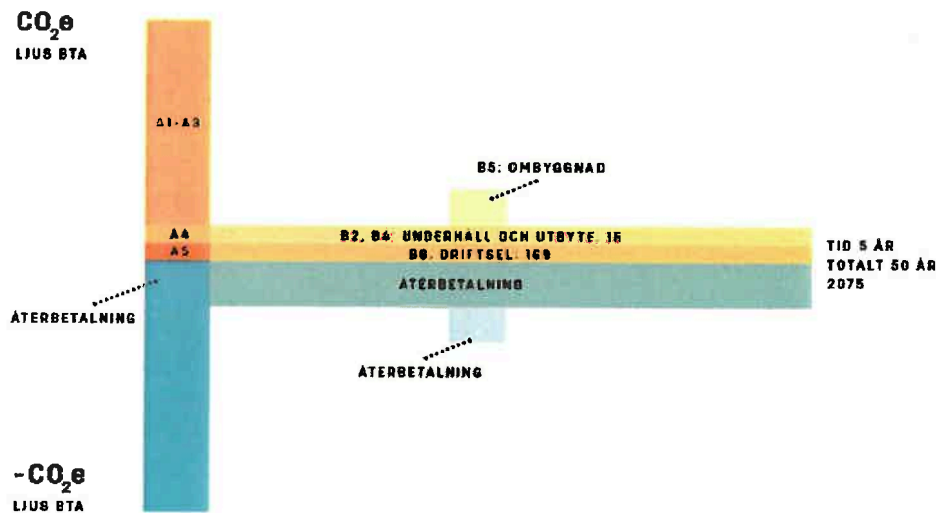
Lokaler (270), flerbostäder (216), småhus (171), p-hus (170).

Sammanställning målgränsvärde för Mobilitetshuset Öster om Parken:

1 500 m<sup>2</sup> LOKAL = 12,3% av total BTA ska klara målgränsvärde 270 kg CO<sub>2</sub>e/ljus BTA m<sup>2</sup>

10 700 m<sup>2</sup> PARKERING = 87,7% av totalt BTA ska klara målgränsvärde 170 kg CO<sub>2</sub>e/ljus BTA m<sup>2</sup>

Mobilitetshusets ambition, utifrån fördelning av funktioner och LFM30:s målgränsvärden 183 kg CO<sub>2</sub>e/ljus  
BTA m<sup>2</sup>.



FOJAB  
Malmö  
Friisgatan 28  
211 19 Malmö  
040-27 98 00

FOJAB  
Stockholm  
S:t Eriksgatan 46  
112 34 Stockholm  
08-31 61 00

FOJAB  
Helsingborg  
Drottninggatan 3  
252 21 Helsingborg  
040-27 98 00

info@fojab.se  
fojab.se

O:\12277 Ylletråden, Malmö\12277,0900  
Bygghandling\06 ARBETSfiler\Energi och  
miljö\Klimatberäkning\RAPPORT\2024-04-25-  
Klimatpåverkan YLLETRÅDEN.docx

AP-5

## Bakgrund - klimatberäkning

Att motverka den globala växthuseffekten är en av flera globala hållbarhetsutmaningar via de 17 målen i Agenda 2030. 2015 etablerades Parisavtalet, med målet att begränsa den globala uppvärmningen till väl under 2°C, som senare översattes till en "Carbon Law" att växthusgasutsläppen behöver halveras vart tionde år från 2020 till 2050.

Den 15 juni 2017 antog riksdagen ett nytt klimatpolitiskt ramverk som bestod av nya klimatmål, en klimatlag och införandet av ett klimatpolitiskt råd. Det betyder att senast 2045 skall Sverige inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser för att därefter uppnå negativa utsläpp. Detta är enbart möjligt med en radikal minskning av många sektors klimatbelastning (Regeringskansliet, 2017). Våren 2018 överlämnade en rad branscher sina Färdplaner för klimatneutralitet, via Fossilfritt Sverige, bland annat bygg-, stål-, cement- och betongbranschen. Färdplanerna bygger på initiativ från en rad olika byggaktörer på riksplan och innehåller åtaganden för att kunna nå ett klimatneutralt byggande till år 2045. Lokalt finns ännu ambitiösare initiativ, till exempel Lokal Färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö, LFM30, med mål om att vara klimatneutralt till 2030 och klimatpositiva till 2035

## Programvara för klimatberäkning

När projektet är utvecklat och det är möjligt att fastställa mängder kommer beräkning av klimatpåverkan att utföras i FOJAB: s egna beräkningsverktyg i Excel och baseras på specifika EPD'er samt indata från Boverkets klimatdatabas. FOJAB har ett egenutvecklat verktyg för klimatberäkning i tidiga skeden, Leaf Cutter Ant.

## Byggdelar

Ingen mörk BTA. Ljus BTA inkluderar takyta där parkering görs.

Tabell 2 Area BTA, Atemp samt antal parkeringsplats.

<b>BTA</b>		
P10	2 200	m <sup>2</sup>
P11-16	10 000	m <sup>2</sup>
Summa	12 200	m <sup>2</sup>
<b>Atemp</b>		
P09-16	1500	m <sup>2</sup>

Mobilitetshus Öster om Parken  
Malmö  
Klimatpåverkan  
Tidigt skede

Uppdragsnr: 12965,0200  
Sign: AEM  
Datum: 2024-08-20  
Rev.datum

#### Antal parkeringsplatser

P10-15 Ca 335 st

## Schabloner

Följande schabloner brukar normalt användas vid klimatberäkning av mobilitetshus:

- 6,2 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA för invändiga ytskikt och inredning, samt tekniska installationer. Enl. *IVL, 10.Schabloner för vissa byggdelar (Byggdela 7, 8), Rev 3: 2023.*
- 5 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA - för byggskenen A5.2-A5.5 för byggnader med hög prefabriceringsgrad. Enl. *IVL, 11.Schabloner för byggarbetsplatsen A5.2-A5.5 (EL och Eldningsolja), Rev 2: 2022.*
- 2 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA – för belysning installationer. Antagen.

## Transport

Transport (A4) fastställs när leverantör är upphandlad och man kan säkerställa avstånd från fabrik till byggplats. I initiala skeden baseras transporter på generiska värden enl. Boverket.

## Resultat

Byggnadens klimatpåverkan beräknas till 183 kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup> BTA.

Sett till referensprojekt kommer detta fördelas enligt följande:

- Ca 45% Stomme, bjälklag och balkar
- Ca 15% Markunderbyggnad, grundkonstruktioner
- Ca 15% Stomme väggar
- Ca 15% Fasadbeklädnad
- Ca 10% Innerväggar, Installationer, Trappor, Hisschakt

## Klimatförbättrande åtgärder

Följande klimatförbättrande åtgärder kommer beaktas i framtida projektering för att klara ambitionsnivån med 183 kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup> BTA.

**Inte bygga källare:** Källaren innebär schaktning, bortforsling av jordmassor och ansevära mängder betong. Klimatpåverkan från underjordisk konstruktion är avsevärt högre än ovan mark.

**Använda material med låg klimatpåverkan:** Klimatförbättrad betong lägst steg 3 för platsgjutna konstruktioner och lägst 2 för prefabricerade konstruktioner. Utvärdera delar av stomme i trä.

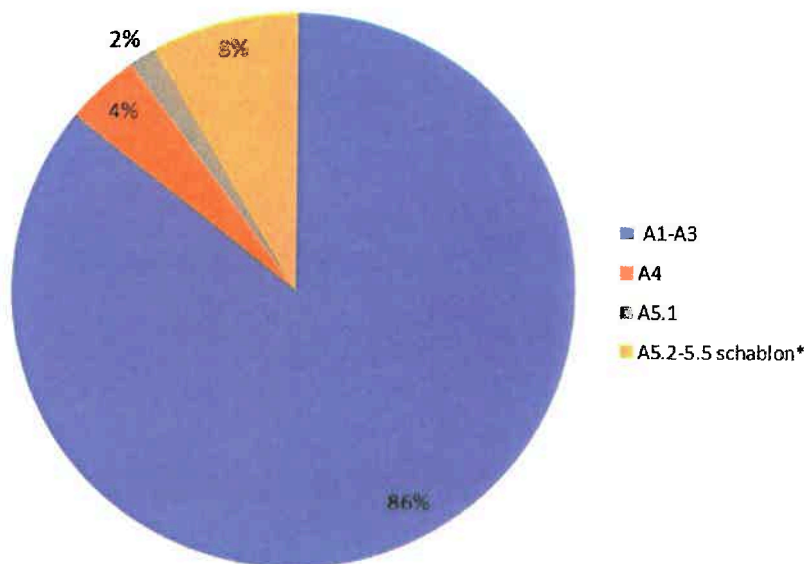
**Återbruk:** Utvärdera återbruk i så stor omfattning som möjligt. Mobilitetshus är en byggnadstyp där återbruk i fasad är väldigt lämpligt som ett sätt att ta tillvara på återbruksmaterial som är svårt att applicera i andra fastigheter.

**Lokal energiproduktion:** solceller på fasad och tak innebär att man minimerar mängden köpt energi. Lokal energiproduktion innebär både undvikande av utsläpp och kan tillgodoräknas som negativa utsläpp.

**Kolsänkor:** Kolsänkor inom fastighet i form av biokol under mark och grönska.

Dessutom är mobilitetshuset i sig en möjliggörare för minskad bilberoende, ökad elektrifiering, ökat delande och en energihub för området.

Följande diagram som anger fördelning av klimatpåverkan utifrån LCA-moduler (fördelning A1-A5) och byggdel.

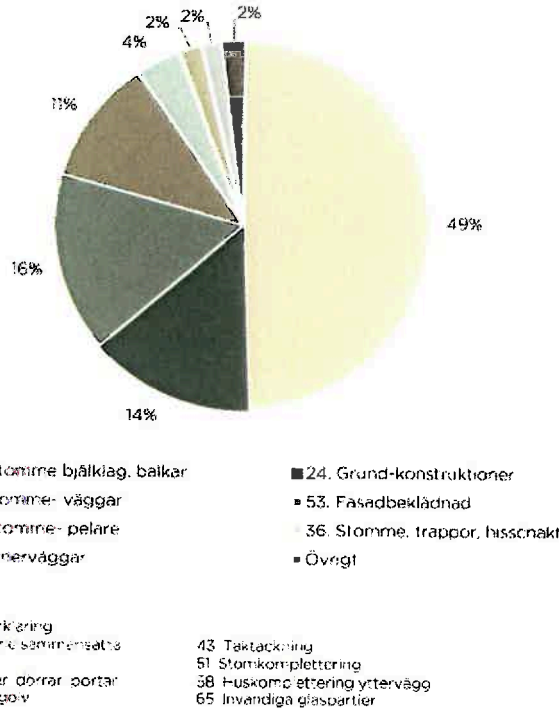


Mobilitetshus Öster om Parken  
Malmö  
Klimatpåverkan  
Tidigt skede

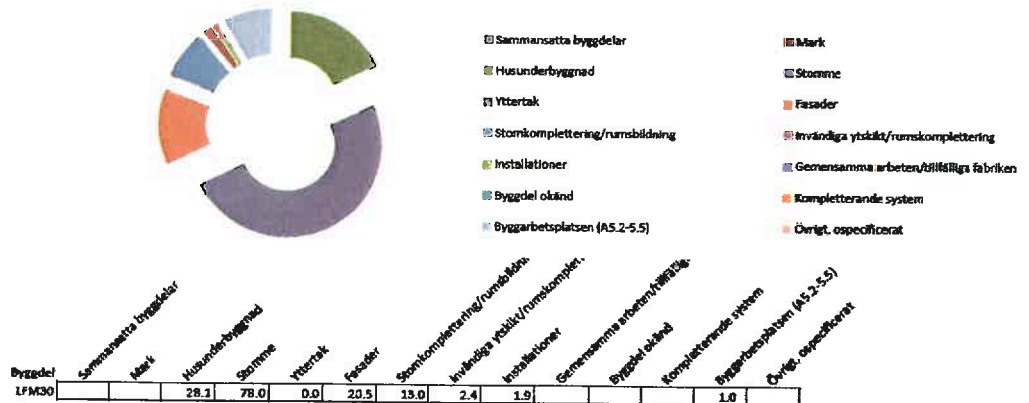
Uppdragsnr:  
Sign:  
Datum:  
Rev.datum

12965,0200  
AEM  
2024-08-20

Fördelning av klimatpåverkan per byggdel (SBEF), A1-A5.1



Klimatpåverkan uppdelat per byggdel, A1-5.1, kg CO<sub>2</sub>e per m<sup>2</sup> BTA



FOJAB  
Malmö  
Frilsgatan 28  
211 19 Malmö  
040-27 98 00

FOJAB  
Stockholm  
S:t Eriksgatan 46  
112 34 Stockholm  
08-31 61 00

FOJAB  
Helsingborg  
Drottninggatan 3  
252 21 Helsingborg  
040-27 98 00

info@fojab.se  
fojab.se

O:\12277 Ylletråden, Malmö\12277,0900  
Bygghandling\06 ARBETSFILER\Energi och  
miljö\Klimatberäkning\RAPPORT\2024-04-25-  
Klimatpåverkan YLLETRÅDEN.docx

AP D

Mobilitetshus Öster om Parken  
Malmö  
Klimatpåverkan  
Tidigt skede

Uppdragsnr:  
Sign:  
Datum:  
Rev.datum

12965,0200  
AEM  
2024-08-20

## Referenser

BBR29. Boverkets Byggregler. BFS 2020:4, Boverket.

LFM30:s Metod Klimatbudget: Kriterier på projektnivå, Version 1.6, 2022-03-03

Schabloner för vissa byggdelar, IVL Svenska Miljöinstitutet, rev. 2022-02-01

Schabloner för byggarbetsplatsen A5.2-A5.5, IVL Svenska Miljöinstitutet, rev. 2022-02-01

FOJAB  
Malmö  
Friisgatan 28  
211 19 Malmö  
040-27 98 00

FOJAB  
Stockholm  
S:t Eriksgatan 46  
112 34 Stockholm  
08-31 61 00

FOJAB  
Helsingborg  
Drottninggatan 3  
252 21 Helsingborg  
040-27 98 00

info@fojab.se  
fojab.se

O:\12277 Ylletråden, Malmö\12277,0900  
Bygghandling\06 ARBETSFILER\Energi och  
miljö\Klimatberäkning\RAPPORT\2024-04-25-  
Klimatpåverkan YLLETRÅDEN.docx



**AFRY**  
ÅF PÖYRY

## Rapport

Rapport HUB Öster om Parken 2.0.docx  
Sida 1/7

Handläggare  
Dalebro, Jonas  
Tel  
+46105055955  
Mobil  
+46720626218  
E-post  
jonas.dalebro@afry.com

Datum  
2025-01-21  
Projekt ID

Kund  
HUB Park AB

## Öster om Parken 2.0

Mobilitetshus med energidelning

ÅF-Infrastructure AB

Uppdragsledare:  
Joachim Wallenstein

ÅF-Infrastructure AB  
Sweden

Telefon +46 10 505 00 00  
Säte i Stockholm, Sweden  
Organisationsnr. 556185-2103  
Momsreg.nr. SE556185210301

afry.com

AF D

## Innehållsförteckning

1	Rapportens uppbyggande .....	3
2	Uppdaterade uppgifter .....	3
2.1	Kabelrör .....	3
2.1.1	Pipelife .....	3
2.1.2	Uponor .....	4
2.2	Utvecklare av DC fördelning .....	4
2.3	FFU och mängdförteckning .....	5
3	Problemlösning .....	5
3.1	Sektioner .....	5
3.2	Områdeslayout .....	5
3.2.1	Skelettjord .....	6
3.2.2	DC utrymme i fastigheter .....	6
4	Problem som kvarstår .....	7

Bilagor 1-12: SK01 AA-LL (sektioner)

Bilaga 13: UTF 2 Layout

AP  
D

## 1 Rapportens uppbyggande

Rapporten innehåller kortfattat lösningar på de problem som rapporterats om i Rapport Öster om Parken.

Sist i rapporten redogörs problem som behöver lösas av annan part.

## 2 Uppdaterade uppgifter

Efter första mötet kom det fram följande krav från E.ON:

- Kabelskyddsror för kraft oavsett AC eller DC måste vara gula enligt standard.
- Förväxlingsrisk mellan gula kraftrör AC (E.ON) och DC (HUB Park) skall minimeras. Det görs antingen genom avstånd av minst 1,0 m mellan rören. Förläggs andra färgade rör emellan AC och DC eller ifall DC rören märks upp tydligt godtas 0,5 m. Enbart markeringsband godtas ej.
- Avstånd mellan E.ONs och HUB Parks jordningssystem måste vara 10 m. Dock går arbetsjordning bra. E.ON kan potentiellt förlägga på samtliga gator mellanspänningskablage, vilket åtföljs av jordningskabel. E.ON föreslår att det externa DC nätet använder sig av dubbelisolerat IT-system.
- Kabelskåp kommer behövas och de placeras utmed fasader. Exakt placering av E.ONs kabelskåp är för tidigt att placera.

### 2.1 Kabelrör

Afry har kontaktat två av de mest kända svenska tillverkare av kabelskyddsror på marknaden Pipelife och Uponor. Pipelifes alternativ är högst intressant.

#### 2.1.1 Pipelife

I samtal framkom att specialbeställa rör är kostsamt då stor mängd behövs för lönsamhet. Konsult i annat projekt har redan drivit DC-kablage-frågan vilket medfört att Pipelife har en produkt på väg. Det innebär ett kabelskydd med märkning "DC-kabel" eller liknande. Det är både billigt och enkelt att producera med specialmärkning.

Både markeringsband och kabelskydd placeras ovanför kabelrören, där skillnaden är att kabelskydd är betydligt tjockare och producerade i samma material som kabelskyddsroren. Till och med så tjocka att de kan ersätta behovet av kabelrör för mekaniskt skydd av kabel. Det är med andra ord betydligt stabilare än ett enklare markeringsband. Det rekommenderas dock att behålla kabelrör för DC kablage och enbart använda kabelskydd som markering.



Kabelskydd



Markeringsband



Markeringsnät med  
sökråd

Bilder från Pipelifes hemsida.

AF

Det finns ett alternativ till kabelskydd, vilket är svarta rör med gul markering. De används ofta då förstärka rör krävs. I princip likvärdig kostnad mot vanliga gula kabelskyddsror. Böjar och tillbehör finns till de svarta rören. Nackdelen är att ifall förstärka rör krävs på någon sträcka för E.ONs kablage kan rören se likadana ut.



**Optimal, släta  
kabelskyddsror i korta  
längder SRS, SRE-P**



**Släta kabelskyddsror,  
SRN, SRS**

*Bilder från Pipelifes hemsida.*

### 2.1.2 Uponsor

Uponsor har inte fått samtal om DC\_frågan än, men det är något de diskuterat internt.

De har ingen produkt framme och tippar att det krävs beställning på minst 4000 m innan de lägger om sin produktion. Frågan ställdes ifall de då kan blanda om färgerna på rören något men så var inte fallet. Utan vid specialleverans kommer de enbart märka de gula rören med "DC eller liknande". En risk finns att denna märkning kan hamna på undersidan eller att det behöver grävas långt för att se den.

## 2.2 Utvecklare av DC fördelning

För att besvara övriga frågor gällande DC nät tog Afry kontakt med FerroAmp, där möte genomfördes med bland andra FerroAmps grundare Björn Jernström.

Under mötet framgick att flertal förbättringspunkter kan utföras. Det baseras på utvärdering av projektet med leverantör av DC-fördelningssystemets insyn samt på deras i närhet lanserade produkter. Då projektet troligtvis inte börjar byggas förrän om 1-2 år och att idrifttagning troligtvis planeras framåt 3-4 år har FerroAmp på gång flertal produkter. Följande kom ut från mötet:

- Projektet var väldigt likt Tamarinden och lösningar har redan arbetats in därifrån
- Galvaniskt isolerade DC/DC omvandlare placeras i varje fastighet vilket möjliggör följande
  - uppbyggnaden av IT-nät för yttre DC-nät mellan fastigheter. Dock krävs jordning lokalt för varje fastighet till solceller, batterier osv.
  - Spänningsfallet mellan fastigheter kan höjas från 1% till 3%, vilket minskar kabelbehovet.
  - Potentiellt kan även DC spänningen höjas från 760VDC till 900VDC, men det är inte helt klart. Dimensioneringsfilosofin utgår från 760VDC,

och en eventuell höjning av spänningsnivån resulterar då istället i minskade energiförluster.

- Tidigare behov av L+, L- samt M-ledare byggs om med ny teknik där M-ledare ej är nödvändig vilket minskar mängden kabel som behövs. Vid nätdelning mellan fastigheter har M-ledare tidigare verkat som en utjämnare ifall det är obalans, ungefär som en neutralledare i TN-system.
- FerroAmp förespråkar stjärnnet, men fåtal radiella förbindelser fungerar.
- FerroAmps utrustning behöver placeras i varje fastighet, men kan med fördel placeras i samma utrymme som krävs för HUB Parks batterier, omkopplare och annan utrustning. Utrustningen har mätts och sänder inte mer störning och EMC än standard elkomponenter.

### 2.3 FFU och mängdförteckning

Tidig projektering har ritats in i FFU och gjorts mängdförteckning på av Malmö stad.

Med de nya uppgifterna som kommit in från både E.ON och FerroAmp har Afry projekterat om flertalet punkter vilket gör att tidigare projektering inte är helt fel, men förändrad på flertalet punkter. Det innebär både omdragningar av kablage, men även ibland minskning och borttagande av kablage som följd av förbättrad intern placering i mobilitetshuset.

## 3 Problemlösning

Baserat på nya uppgifter och tidigare rapport Öster om Parkens förslag har följande produkter skapats:

### 3.1 Sektioner

Sektioner är uppdaterade och finns som bilagor 1-12. I bilagorna är HUB Parks kablar markerade i rosa med tillhörande rosa text som förklarar ändringen mot tidigare projektering.

Sektion M behöver breddas eftersom HUBs kablage tvingas in under fastighetsgränsen för tomt 2. Vissa andra sektioner behöver breddas för att möjliggöra reservutrymme för att möjliggöra framtida exploatering av området.

Även sektioner som inte innehåller HUB Parks kablar är bifogade.

Sektionerna är inte 100% genomarbetade med avseende på skalenheter, ramar, stämpel o.s.v. vid utskrift, men angivna mått är korrekta i förhållande till varandra.

### 3.2 Områdeslayout

Som Afry tidigare föreslaget, och vilket även tillverkaren FerroAmp förespråkar, har områdeslayouten omarbetats till ett stjärnnet, se bilaga 13 för layout.

Förutom att fungera bättre tekniskt erhålls dessutom kortare kabellängder, vilket minskar kabelbehovet och den redan begränsade ytan i mark som finns kan användas på ett bättre och effektivare sätt.

Vissa problemområden med särskilt ont om plats har undvikits helt, medan vissa kvarstår.

AK  
D

Ändringar representeras av svarta kablar. Tidigare projektering är rosa. layout är inte 100% genomarbetade med avseende på skalenheter, ramar, stämpel o.s.v. vid utskrift, men angivna mått är korrekta i förhållande till varandra.

Större förändringar innefattar:

- Flytt av elrum och batteribank i mobilitetshuset från sydöstra hörnet till nordvästra hörnet. Det förkortar samtliga kabellängder och i förlängningen också deras dimensioner. För de med parallella kablar p.g.a. stor kabelarea har antal kablar i vissa fall kunna reducerats.
- Vid tomt 3 placeras kabelskåp internt i huset och kablage mellan tomt 3A-B-C och tomt 2 förläggs internt i tomt 3 samt sedan via gröna gatan.
- Förläggning utmed tomt 5 och Atlas gata förläggs inte på andra sidan vägen utan utmed tomt 5.
- Kablage till Förskola tomt 5 går rakt norrut över torgyta sicksakandes mellan planteringar och skelettjord (kablage läggs inte i skelettjord).
- Tomt 4 och 6 förläggs mer kablage via gata 1 och 2.

### 3.2.1 Skelettjord

Kablage i mark behöver konstant vara nåbart ifall kabelfel uppstår och akut reparation behöver utföras. Det går därför inte att ha tyngre planteringar som träd eller större buskage placerade rakt ovanför kablagen.

Skelettjord är utformad både för att ge god dränering samt stärka trädens tillväxt. Skelettjordens uppbyggnad med större makadamliknande stenar kan skapa punktlaster från stenarna. Det är direkt olämpligt rakt ovanför större kabelförband då långvarigt tryck kan perforera det skyddande kabelskyddsroret och i sin tur även kabeln, vilket kan orsaka jordfel eller kabelbrott. Enstaka mindre kablar i små 20 mm rör till markspotlights eller liknande accepteras i skelettjord då konsekvensen av kabelbrott i dessa kablar är väldigt liten.

Vid projektering av kabelvägar har skelettjord i så stor utsträckning som gått undviks, men vid alla punkter är det ej möjligt. Främst på grund av den övergripande platsbristen i mark då gatorna, befintliga ledningar och stora tomtgränser möjliggör svårigheter. Eftersom inget träd kan placeras ovanför kablagen förespråkas att den lilla yta som kablagen korsar mellan fastigheter lämnas fritt från skelettjord. Detta gäller både kraftkablage som AC och DC samt även styr och fiber/tele.

### 3.2.2 DC utrymme i fastigheter

HUB Park behöver särskilt utrymme för batteribankar, kapslingar, omkopplingar styrutrustning m.m. i varje fastighet. Till detta utrymme skall sedan fastighetens interna DC kablage kopplas. Placering bör ske mot yttervägg i bottenplan eller källare.

Det är därför nödvändigt att dessa utrymme placeras ut strategiskt i tidigt skede, likt man gör med alla elrum.

Dels för att ha god tillgänglighet då tredje part (HUB Park, E.ON, Skanova m.m) behöver tillträde till elutrymmen men även för att begränsa EMC från rummen så de inte hamnar fel och på direkt olämpliga ställen. Ytterligare en aspekt av placeringen är tillgänglighet för räddningstjänsten.

AK A

## 4 Problem som kvarstår

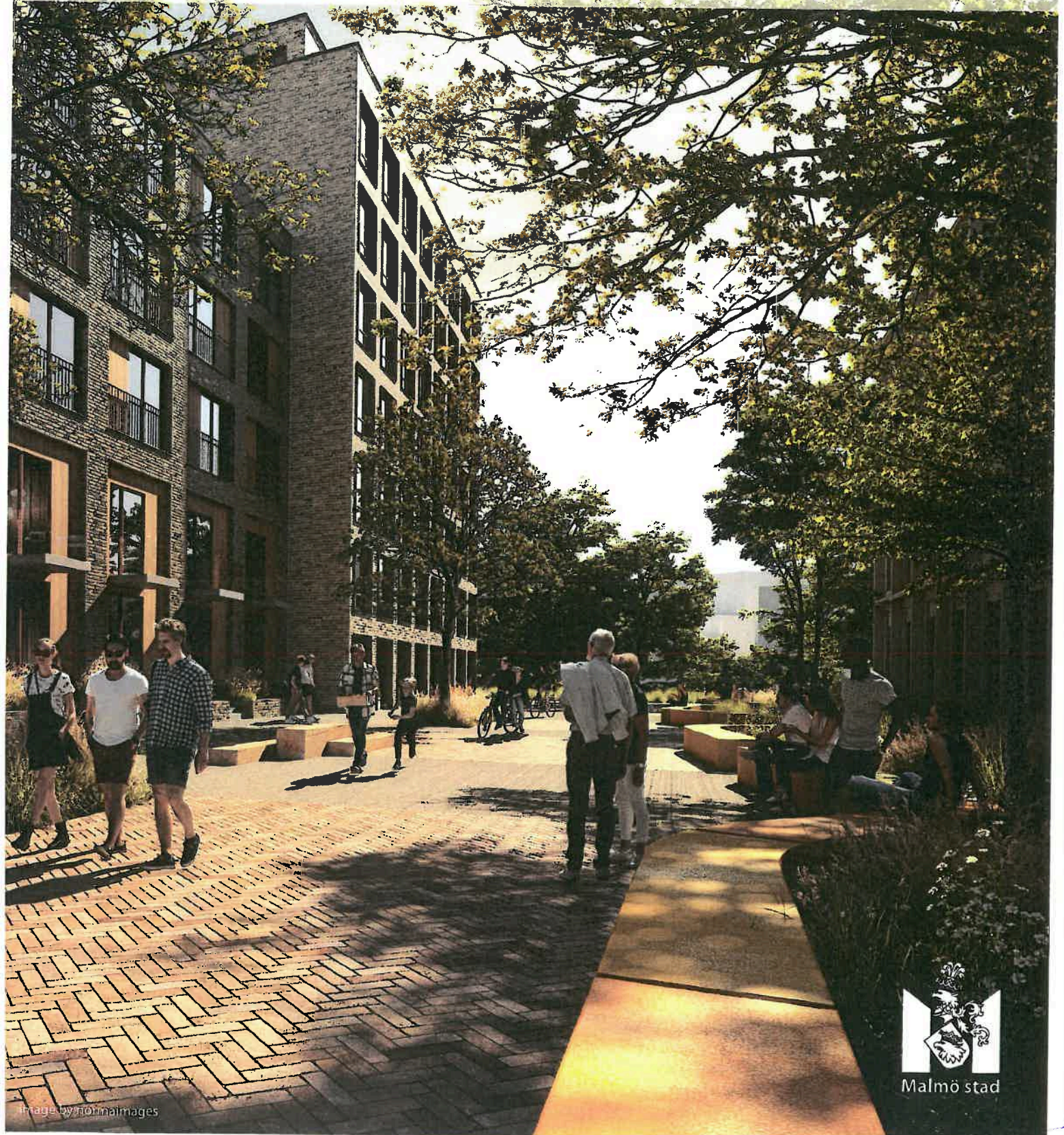
Önskas vidare utredning föreslår Afry att följande punkter granskas noggrannare:

1. Dragning från tomt 3 till tomt 2 via gröna gatan förespråkas för att minska mängden kablage. Denna gatusträng skall vara fri från skelettjord.
2. Sektion MM bredvid tomt 2 är största problemet då markytan är alldeles för liten. Tilltänkt mängd kablage får inte plats och på andra sidan gatan finns befintliga fastigheter och i gatan befintliga ledningar. Enda lösningen är att minska på Tomt 2 storlek för att ge plats till nödvändigt kablage plus reservutrymme. Breddas tomt 2 behöver punkt 1 ej utföras. Alternativt att det utfärdas servitut.
3. Övriga sektioner med litet reservutrymme ses över för att möjliggöra framtida exploatering främst gäller det sektion JJ.
4. Fastigheter godtar föreslagna placeringar av HUB Parks elrum vilket är punkten där inkommande kablage kopplas, central placerade i vardera fastighet enligt bilaga 13.

# Hållbarhetsprogram

ÖSTER OM PARKEN

2023-11-28



## **MEDVERKANDE**

Hållbarhetsprogrammet har tagits fram av Norconsult i samverkan med tjänstepersoner på Stadsutvecklingsavdelningen på Malmö Stad. I styrgruppen har följande ingått: Camille Ploujoux Cederberg, Justine Giraud & Eva Delshammar

Uppdragsledare Norconsult & citylabsamordnare: Patricia Armbäck,  
Dagmar Clough  
Expert ekologisk hållbarhet Norconsult: Dagmar Clough  
Expert social hållbarhet & handläggare: Nora Harms  
Handläggare Norconsult: Camilla Estvall

Fotografier: Malmö Stad om inget annat anges.  
Illustrationer: Norconsult om inget annat anges.

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b> .....	<b>4</b>
1.1	Om hållbarhetsprogrammet	4
1.2	Öster om Parken	4
<b>2</b>	<b>MÅL &amp; RIKTLINJER FÖR HÅLLBARHETSPROGRAMMET</b> .....	<b>5</b>
2.1	Malmö stads miljöprogram 2021-2030	5
2.2	Hållbarhetsmål för stadsdelen Hyllie	5
2.3	Hyllie Klimatkontrakt	6
2.4	LFM30	6
2.5	Citylab som ett verktyg för att nå målen	6
2.6	Fokusområden Citylab	7
<b>3</b>	<b>HUR ARBETAR VI?</b> .....	<b>8</b>
3.1	Styrning, samverkan, organisation & uppföljning	8
3.2	Framtagande av handlingsplan	10
3.3	Synergier & målkonflikter	11
<b>4</b>	<b>ÖSTER OM PARKEN - NULÄGESBESKRIVNING</b> .....	<b>12</b>
4.1	Öster om Parken & stadsdelen Hyllie	13
<b>5</b>	<b>VISION FÖR ÖSTER OM PARKEN</b> .....	<b>20</b>
5.1	Välkommen till Hyllies Guldläge	21
<b>6</b>	<b>HÅLLBARHETSMÅL FÖR ÖSTER OM PARKEN</b> .....	<b>23</b>
	<b>ÖSTER OM PARKEN SOM KLIMATNEUTRALT OMRÅDE</b> .....	<b>25</b>
a)	I Öster om Parken har vi ett klimatneutralt byggande & anläggning i fokus	25
b)	Minska energiförbrukning, öka cirkulär resursanvändning & förnybar energianvändning	26
c)	I Öster om Parken kan du leva en hållbar vardag	26
d)	Här främjas hållbara trafiklösningar	28
	<b>ÖSTER OM PARKEN SOM HÖGKVALITATIVT OMRÅDE</b> .....	<b>31</b>
a)	Ett medvetet val för områdets gröna identitet	31
b)	Klimatanpassning för en ökad resiliens i stadsmiljön	33
c)	Framtidens livsmiljö med sammanhängande stråk	34
d)	Välkomnande platser i Öster om Parken	36
e)	I Öster om Parken mår du bra	38
	<b>ÖSTER OM PARKEN SOM INTEGRERANDE OMRÅDE</b> .....	<b>41</b>
a)	Här skapas en blandad & aktiv stadsmiljö	41
b)	I Öster om Parken gynnas ett inkluderande arbetsliv	43
c)	I Öster om Parken främjas barns intressen & behov	43
d)	Här finns Bostäder för alla	44
<b>7</b>	<b>REFERENSER</b> .....	<b>45</b>
<b>8</b>	<b>BILAGOR</b> .....	<b>46</b>
8.1	Bilaga 1 - Dialogprocessen	46

# 1 Inledning

Detta hållbarhetsprogram har tagits fram för stadsutvecklingsprojektet *Öster om Parken*, som är en del av stadsdelen Hyllie i Malmö. Hållbarhetsprogrammet lever upp till kraven i Sweden Green Building Councils certifieringssystem kallat Citylab, vars huvudsyfte är att stadsutvecklingsprojekt ska utvecklas hållbart och bidra till en hållbar utveckling av hela staden, för boende, verksamma och besökare.

## 1.1 OM HÅLLBARHETSPROGRAMMET

Hållbarhetsprogrammet du har framför dig inleds med Visionen för stadsutvecklingsprogrammet *Öster om Parken* (kap 2). Visionen efterföljs av en beskrivning av de mål och riktlinjer som varit vägledande och styrande vid framtagande av hållbarhetsprogrammet (kap 3), samt organisation, styrning och uppföljning som projektet är uppbyggt kring (kap 4). Därefter beskrivs nuläget för Hyllie och *Öster om Parken* (kap 5). I kapitel 6 finns sedan *Öster om Parkens* hållbarhetsmål. Hållbarhetsmålen är uppdelade i 3 huvudmål med underliggande delmål. För varje delmål finns först en beskrivande text och därefter specifik och tydlig målsättning i punktform. Hållbarhetsprogrammet avslutas sedan med en beskrivning av vidare arbete (kap 10) och referenser (kap 11).

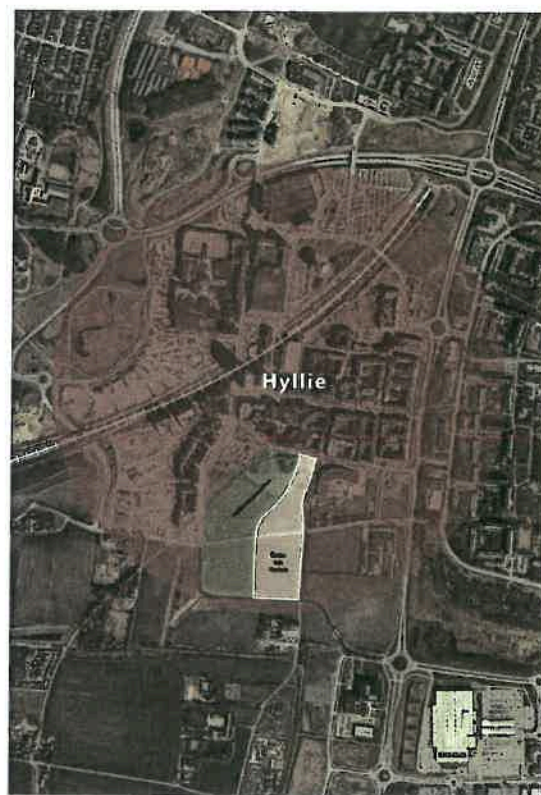
Syftet med hållbarhetsprogrammet är att tydliggöra stadsutvecklingsprojektets vision, hållbarhetsmål, och övergripande åtgärder. Ambitionerna är också att skapa gemensamma riktlinjer för alla aktörer som ska arbeta vidare med utvecklingen av *Öster om Parken* och befästa hur uppföljningen ska ske för att skapa en hållbar stadsdel.

## 1.2 ÖSTER OM PARKEN

Området *Öster om Parken* ligger i stadsdelen Hyllies södra delar, öster om Hyllies stadsdelspark Hyllievångsparken och norr om Hyllie Boulevard, en levande stadshuvudgata i kvarteret.

Idag är *Öster om Parken* obebyggt och består av åkermark och av de två vägarna Almviksvägen och Atles gata som båda är av kulturhistoriskt värde för området. Området *Öster om Parken* är i dagsläget inte bebyggt och har därför inga bebyggelsestrukturer, funktioner, torg, mötesplatser, lärmiljöer och lokalförsörjning i området.

Utformningen av *Öster om Parken* är baserad på detaljplanen 5685 för del av fastigheten Bunkeflo 6:8 m.fl. (öster om Hyllievångsparken).



Ortofoto som visar *Öster om Parken* (vit), Hyllie (lila), Hyllievångsparken (grön) och närområdet.

## 2 Mål & riktlinjer för Hållbarhetsprogrammet

Hållbarhetsprogrammet för Öster om Parken tar fasta på Miljöprogram 2021-2030 för Malmö stad, hållbarhetsmål som tagits fram för hela stadsdelen Hyllie samt på Klimatkontrakt Hyllie. Även Citylab Guide har varit guidande och styrande vid framtagande av hållbarhetsprogrammet. Mer om dessa mål och riktlinjer följer nedan.

### 2.1 MALMÖ STADS MILJÖPROGRAM 2021-2030

Malmö stads övergripande miljömål är som följer:

#### Ett Malmö med minsta möjliga klimatpåverkan

1. Utsläppet av växthusgaserna i Malmö som geografiskt område har minskat med 70 procent\*
2. Malmö stads organisation har nettonoll-utsläpp
3. 2030 är Malmö's konsumtionsbaserade växthusgasutsläpp på god väg till en hållbar nivå.
4. Malmö försörjs av 100 procent förnybar och återvunnen energi.

#### Ett Malmö med god livsmiljö

5. Hälsosamt exponering har minskat avsevärt i Malmö.
6. Utbudet av och tillgången till gröna och blå miljöer har ökat i Malmö.
7. Malmö har ett hållbart mobilitetssystem.
8. Malmö's resiliens vid ett förändrat klimat har ökat.

#### Ett Malmö med rik och frisk natur

9. Ökad biologisk mångfald i Malmö.
10. Vårna Malmö's odlingslandskap och brukar det hållbart.
11. Tillskyddade havsområden i Malmö och hållbar förvaltning av vatten och hav.
12. Ökad naturselektivitet.

Malmö Stads miljöprogram antaget av kommunfullmäktige den 29 april 2021.

Länk [Malmö Stads miljöprogram](#)

\*Jämfört med 1990-års utsläpp. Målvärdet ligger de tekniska terrortella utsläppen minskningarna av växthusgaserna

### 2.2 HÅLLBARHETSMÅL FÖR STADSDELEN HYLIE

För hela stadsdelen Hyllie har ett miljöprogram tagits fram av Malmö stad 2015. Syftet med Miljöprogram Hyllie är att tydliggöra Malmö stads miljöambitioner för Hyllie så att de kan sammanföras med de privata aktörernas miljöambitioner i en dialogprocess. Miljöprogram Hyllie är ett dialoginstrument och dess innehåll ska ses som riktlinjer, inte krav. Miljöprogram Hyllie har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret, Miljöförvaltningen, Fastighetskontoret och Gatukontoret vid Malmö stad. Miljöprogram Hyllie ställer upp nio övergripande och tjugo specifika miljömål för Hyllie.

Nedan följer de nio övergripande miljömålen. För information om de specifika miljömålen samt mer information om Miljöprogram Hyllie hänvisas till Malmö stads hemsida där miljöprogrammet finns publicerat.

### Hållbarhetsmål för stadsdelen Hyllie

- Hyllie försörjs till 100 % av förnybar och återvunnen energi
- Hyllie är klimatresilient
- Hyllie är en attraktiv arena för klimatsmarta aktörer
- Transporter är en del av det klimatsmarta i Hyllie
- Avfall sorteras för återvinning
- Människor är välinformerade, kan påverka och se resultat av sin livsstil
- Hyllie förvaltar Den gode jorden
- Livscykelperspektiv tillämpas vid all byggnation
- Hyllie har utmärkta inomhusmiljöer

### 2.3 HYLLIE KLIMATKONTRAKT

Klimatkontrakt för Hyllie är en överenskommelse och ett samarbete som undertecknats och drivs av Malmö stad, E.ON och VA SYD. I Klimatkontrakt för Hyllie fastslås bland annat att Hyllie ska försörjas till 100 % av återvunnen eller förnybar energi senast år 2020.

### 2.4 LFM30

Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö (LFM30), har tagits fram av byggbranschen i samarbete med Malmö Stad. Det primära målet är att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning så att alla LFM30 aktörer är klimatneutrala år 2030. Malmö stad har som målsättning att öka sin klimateffektivitet inom organisationen i samband med upphandling, planering och byggande för att bli klimatneutrala år 2030.

### 2.5 CITYLAB SOM ETT VERKTYG FÖR ATT NÅ MÅLEN

Citylab är ett certifieringssystem med certifieringar i olika skeden i en stadsbyggnadsprocess, från tidig planering till förvaltning. Huvudsyftet med Citylab är att stadsutvecklingsprojekt ska utvecklas hållbart och bidra till en hållbar utveckling av hela staden, för boende, verksamma och besökare. Utvecklingen av stadsdelen ska inte bidra till en negativ påverkan på miljön inom området eller på annan plats.

Detta hållbarhetsprogram för stadsdelen *Öster om Parken* certifieras i enlighet med kraven i *Citylab Guide för planering och genomförande 3.0*.



### Vad är Citylab?

Citylab har utvecklats av **Sweden Green Building Council** i nära samarbete med forskningsprojektet **Decode**, Kungliga tekniska Högskolan (KTH), Sveriges lantbruksuniversitet (S.U.) forskningsprojektet **C/O City**, forskningsprojektet **Södertörnsmodellen** och forskningsprojektet **Nordic Urban Development**. Tjugentals personer har frivilligt, via ställning i verk, kommuner, byggaktörer, fastighetsägare, arkitektkontor, konsulter, högskolor, med flera.

En stadsdel som är certifierad enligt Citylab är en grund för en jämlik och trygg miljö som är tillgänglig för alla. Den har minimal negativ klimat- och miljöpåverkan och i kan stå emot klimatförändringar. Stadsdelen är flexibel och kan anpassas för ändrade behov i framtiden.

MC D

## Hållbarhetsmål Citylab

Citylab har preciserat 10 övergripande hållbarhetsmål som alla stadsutvecklingsprojekt ska sträva mot.

1. God hälsa & välbefinnande
2. Jämlikhet, jämställdhet & social sammanhållning
3. Delaktighet & inflyande
4. Trygg & säker livsmiljö
5. Goda försörjningsvillkor
6. Tillgänglighet & inkluderande stadsliv
7. Resurshållning
8. Ingen negativ klimatpåverkan
9. Ingen negativ miljöpåverkan
10. Resiliens & flexibilitet

## 2.6 FOKUSOMRÅDEN CITYLAB

Citylab har även preciserat följande 17 Fokusområden, vilka ska genomsyra ett stadsutvecklingsprojekts hållbarhetsarbete.

### Rumsliga & integrerade stadskvaliteter

1. Funktioner
2. Betyggsstruktur
3. Plåsar
4. Lärmiljöer
5. Kulturmiljöer
6. Lokal försörjning

### Infrastruktur för tillgänglighet & närhet

7. Transporter
8. Diettal samhällsbyggnad

### Anpassad luft-, ljus- & ljudmiljö

9. Luft
10. Ljus
11. Ljud

### Mångfunktionella grönytor & klimatanpassning

12. Grön- och blåstruktur
13. Klimatanpassning

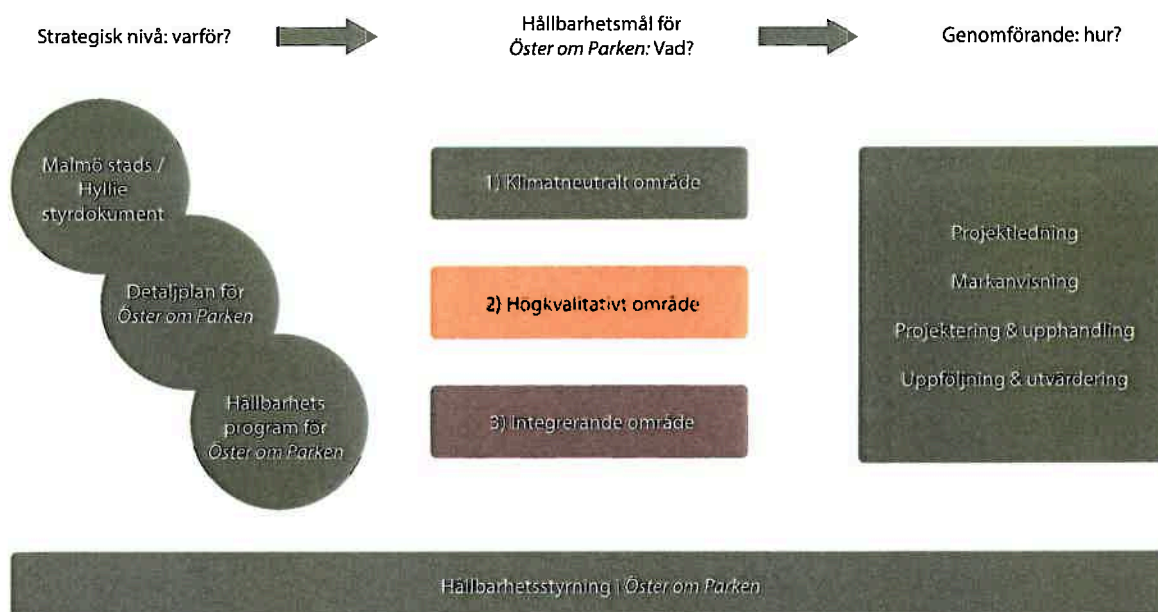
### Resurser i kretslopp

14. Materialflöden
15. Produkter
16. Vatten
17. Energi

# 3 Hur arbetar vi?

## 3.1 STYRNING, SAMVERKAN, ORGANISATION & UPPFÖLJNING

Malmö stad har högt satta mål för miljö och klimat. Utifrån respektive nämnds och bolagsstyrels grunduppdrag ska Malmö stads mål integreras i verksamheternas ordinarie verksamhet och verksamhetsplanering. De tre övergripande hållbarhetsmålen för *Öster om Parken* är en konkretisering av Malmö stads övergripande mål (se kap 3). De ska därmed implementeras och följas upp i ordinarie verksamhet och följa arbetet och organisering likt övriga större exploateringsprojekt. Så som figuren nedan visar, grundar sig hållbarhetsstyrningen för *Öster om Parken* i Malmö stads styrdokument och i områdets detaljplan.

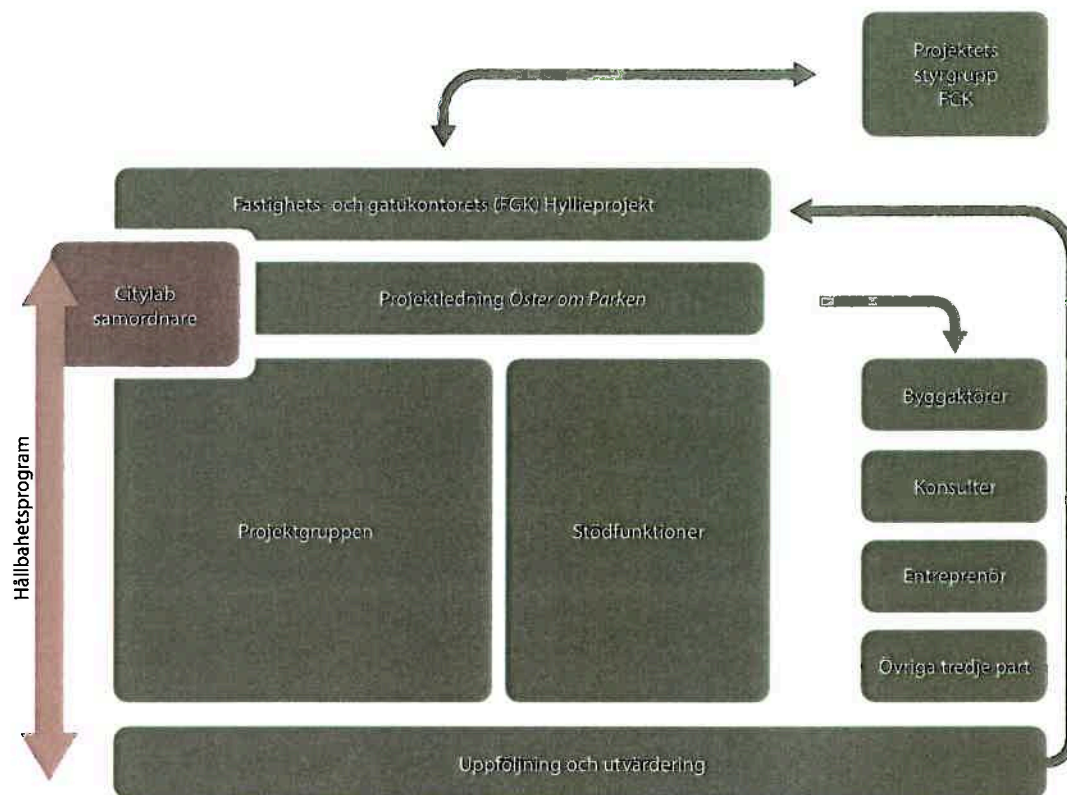


Processkarta Öster om Parken

Projektorganisationen för stadsutvecklingsprojektet *Öster om Parken* består av styrgrupp, projektledning, projektgrupp samt stödfunktioner enligt illustration nedan. Ansvar och mandat för dessa funktioner beskrivs i fastighets- och gatukontorets (FGK) projekthandbok för investeringsprojekt. Då området *Öster om Parken* är en del av det större exploateringsområdet i Hyllie – är projektledaren även en del av det övergripande Hyllieteamet. Den organisatoriska skillnaden mellan *Öster om Parken* och andra exploateringsprojekt, med eller utan områdesspecifika hållbarhets- eller miljöprogram, är att det tillsätts en Citylabsamordnare. Citylabsamordnaren har i uppdrag att ta fram hållbarhetsprogrammet och att vara ett stöd i genomförandet och uppföljnings- och utvärderingsarbetet.

Hållbarhetsprogrammet ligger till grund för stadens samtliga kontakter med externa aktörer i området, så som byggaktörer, konsulter,

Handwritten initials in blue ink.



### Projektorganisation Öster om Parken

entreprenörer eller övriga intressenter. Samtliga aktörer inom området kommer ansvara för att uppfylla hållbarhetsprogrammet mål och följa upp samt utvärdera arbetet.

God samverkan både internt och externt förutsätter gemensamma mål och samsyn kring hur projektet kan bidra med att göra Öster om Parken till en hållbar stadsdel i framtiden. Hållbarhetsprogrammet för Öster om Parken togs därför fram tidigt i processen. Hållbarhetsprogrammet lägger grund till hur en bred samverkansprocess ska förankras och syftar på att fortsatt utveckla samverkansprocesser för att möta hållbarhetsambitionerna.

Olika perspektiv måste fångas in för att kunna beskriva målkonflikter, synergier och hitta hållbara lösningar. Knäckfrågor för Öster om Parken har identifierats i olika faser av projektet: i detaljplaneprocessen, i hållbarhetsprogrammet och i markanvisningen. Ett interdisciplinärt team med olika experter har arbetat med viktiga hållbarhetsaspekter kopplade till Öster om Parken. Expertstöd inom hållbara trafiklösningar, cirkulär ekonomi, barnperspektivet och ekosystemtjänster underlättade arbetet med hållbarhetsprogrammet. Ett flexibelt arbetssätt var tongivande inom projektet och möjliggjorde en

K D

dynamisk process som tillåter förändringar och att testa olika idéer. Hållbarhetsprogrammet kommer utgöra grunden för samtliga markanvisningar och upphandlingar i området. Det kommer följas upp som en stående punkt i respektive byggherredialog och uppföljningsmötena med konsulter och entreprenörer. Alla aktörer har också ansvar att leva upp till hållbarhetsprogrammets mål. Genom en tydlig markanvisning delas ansvaret upp och en strukturerad byggaktörsdialog kommer att säkerställas så att samarbetet fungerar på bästa sätt. Hela arbetet med hållbarhetsfrågor (exempelvis klimatberäkningar inom området och hållbarhetsprogrammet) fungerar bra i samarbete med projektgruppen och exempelvis med externa aktörer (såsom VA SYD).

Kunskap och bakgrund om befintliga naturvärden, prioritering av ekosystemtjänster och arbete med grönytefaktor kommer att överföras till berörda aktörer och framtida fastighetsägare genom följande sätt: hållbarhetsprogrammet bifogas som bilaga i upphandlingen så att alla byggaktörer är insatt i målsättningen för området. Inom projektets alla faser kommer det bli en ständig närvaro av hållbarhetsprogrammet så att det även nås framtida fastighetsägare och förvaltare. Dokumentation av naturvård och arbete med naturvärdena kommer införas som stående punkt i projekteringsmötesprotokoll som rutin. Skötselåtgärder dokumenteras bäst i MF för förfrågningssunderlaget. Vid överlämnade möte till driften kommer naturvärden tas upp som en punkt och nya tillkommande och befintliga ytor kommer klassas på rätt sätt så att de kan skötas på bästa sättet. Dokumentation av internt data sker via samordnare av projektet.

Samverkan sker också mellan Malmö stad, E.ON, VA SYD och byggaktörer. Byggaktörerna orienterar sig på 20 specifika miljömålen för Hyllie i Miljöprogram Hyllie och har markanvisningen att utgå ifrån. Malmö stad planerar för olika byggaktörsdialogsmöten för att titta på detaljer och följer upp förutsättningar som hållbarhetsprogrammet grundlägger. Genom dialog med byggaktörerna och uppföljning ska ett gemensamt lärande och erfarenhetsutbyte inkluderas och utgångspunkterna för innovativa lösningar växas. Ansvarerna fördelas på så sätt på olika aktörer. Samordningen av samverkan ligger förankrad i projektgruppen hos kommunen.

Samsyn Hyllie är dessutom en samarbetsform, där Malmö stad och byggherrarna tagit fram en gemensam vision och ambition för utvecklingen i området. Plattformen hjälper att samordna de olika intressenter och knyter ihop olika aktiviteter för Hyllies hållbara utveckling.

### **3.2 FRAMTAGANDE AV HANDLINGSPLAN**

Senare i planeringsskedet, innan byggstart av området, kommer en handlingsplan formuleras med åtgärder för genomförandet, främst med fokus på hur projektplanering och processtyrning ska ske under genomförandet. Handlingsplanen följs upp årligen och redovisas i en återkopplingsrapport.

### 3.3 SYNERGIER & MÅLKONFLIKTER

Många olika aspekter behöver hanteras i ett stadsutvecklingsprojekt, exempelvis bostadsbehov, natur- och kulturmiljö, energilösningar och klimatanpassning, för att nämna några. Det blir därför ofta målkonflikter som innebär att projektet behöver göra prioriteringar och val. Synergier och målkonflikter hanteras i hållbarhetsprogrammets målsättning. Genom att längs projektets gång identifiera dessa möjliga målkonflikter kan de hanteras genom att tex skapa hållbarhetsmål som innebär att målkonflikten kan undvikas alternativt att effekten av konflikten minimeras. Synergier och målkonflikter hanteras även vidare genom en omfattande riskanalys som har tagits fram för projektet.

Nedan listas de målkonflikter, men även möjliga synergier, som identifierats inom ramen för stadsutvecklingsprojektet.

- En utmaning i Hyllie är att skapa en sammanhängande stadsdel med stark identitet samtidigt som stadsdelen genomgår strukturella förändringar under lång tid och i framtiden.
- Det finns å andra sidan stora möjliga synergier med resten av Hyllie, och i Hyllie som helhet finns redan högt satta miljömål.
- Ekonomi kan bli en målkonflikt då denna aspekt behöver vägas mot andra intressen.
- Samarbete och ansvarstagande mellan olika aktörer kan leda både till synergieffekter och målkonflikter. Exempel på aktörer inom stadsutvecklingsprojektet är: exploatör/byggherre, kommunen, medborgare, näringsidkare eller organisationer så som kultur- eller idrottsföreningar.
- Intressekonflikter mellan målsättningar exempelvis:
  - Hyllies identitet som småskalig landsbygd vs förvandling av Hyllie till storstadsmiljö.
  - Exploatering av brukningsvärd jordbruksmark vs behovet av att skapa fler bostäder.
  - Höga hyror på grund av nyproduktion vs integrerande område som möjliggör blandat boende för alla.
  - Nybyggnation vs gentrifiering (hur skapar vi ett integrerande kvarter om nybyggnation innebär dyra hyror? Hur kan vi skapa bostäder, verksamheter för lägre inkomstagande?).
  - Möjliggöra stor andel service / aktiva bottenvåningar med verksamheter vs cirkulär ekonomi.
- Synergier mellan olika processkedan kan uppstå, som exempel kan idéer från hållbarhetsprogrammet lyftas med in i till byggskedet/genomförandeskedet, vilket skapar samverkan mellan olika aktörer genom olika faser.

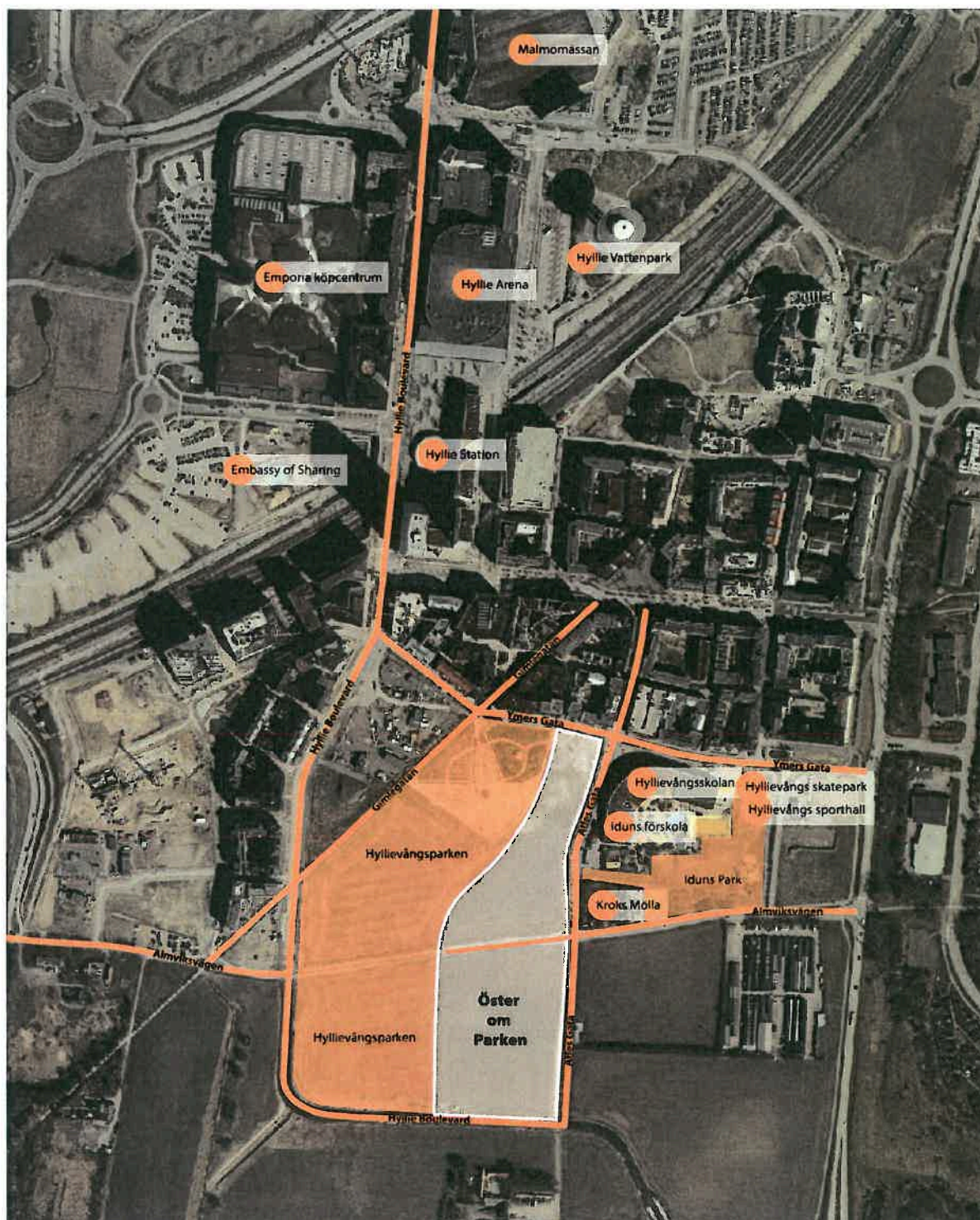


Bostadsbebyggelse i Hyllie.



Socialt umgänge i Hyllie.

## 4 Öster om Parken - nulägesbeskrivning



Ortofoto som visar Öster om Parken (vit yta) samt Hyllie och närområdet med målpunkter (gula cirklar).

AF D

#### 4.1 ÖSTER OM PARKEN & STADSDELEN HYLLIE

Stadsdelen Hyllie, i vilken *Öster om Parken* ligger, är länken mellan Malmö stad, Öresundsregionen och övriga Europa. Malmö stad beskriver att visionen för Hyllie är att stadsdelen ska ha en "Öresundskt kosmopolitisk" identitet. Sedan början av 2000-talet har Hyllie expanderat. En stor del av planeringen går hand i hand med Citytunneln, järnvägsförbindelsen genom Malmö, vilket ger Hyllie ett unikt kommunikationsläge i staden. På den obebyggda åkermarken växer stadsdelen snabbt ihop till en tätt bebyggd, hållbar stadsdel. Hyllie knyter inte enbart ihop staden med landsbygden utan bidrar också till Malmös övergripande sammanhållning som stad och knyter ihop kvarter söder om Malmö med staden. Hyllie fokuserar på klimatneutral stadsutveckling och miljövänliga lösningar. Ett viktigt fundament var det klimatkontrakt för Hyllie som skapades år 2011 mellan E.ON, VA Syd och Malmö stad som satte Hyllie på den internationella agendan med innovativa hållbarhetslösningar inom energi, avfall och mobilitet.

Sedan dess har planeringen framskridit i olika delprojekt som ska fortsätta under de kommande 20 åren. Malmö stads ambition är att utveckla Hyllie som en blandad, hållbar stadsdel där boende, handel, arbete, klimatneutral mobilitet och grönområden flätas samman. *Öster om Parken* består idag av mestadels obebyggd åkermark och saknar bebyggelse. Översiktsplanen och fördjupningen av översiktsplanen för södra Hyllie klargör att *Öster om Parken* ska fungera som en ny blandad stadsbebyggelse, Atles gata integreras i huvudcykelvägsnätet och ny tätare stadsstruktur för Hyllie kommer att skapas.

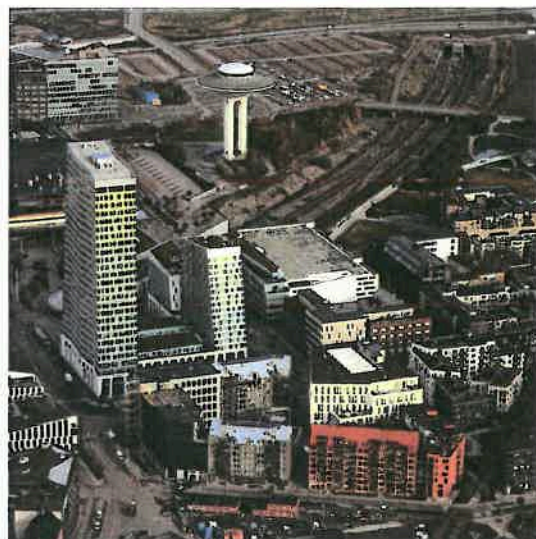
##### Blandat utbud

*Öster om Parken* har inget blandat utbud idag eftersom platsen består mestadels av åkermark och saknar bebyggelse. Stadsdelen Hyllie å andra sidan delas upp i två delar av järnvägslinjen Citytunneln. Norra Hyllie består främst av storskalig kommersiell och kulturell service. Det externa köpcentret, Emporia, erbjuder totalt 160 verksamheter inom handel och service. På Malmömässan och Malmö Arena kan närboende och besökare ta del av Malmös kultur- och sportutbud. Norr om Malmö Arena återfinns ett antal hotelletableringar och öster om ligger Hyllie vattentorn och vattenpark. Vid parken ligger också Kretseum som är VA-Syds pedagogiska verksamhet. På Kretseum kan barn och vuxna inspireras genom interaktiva upplevelser, kreativt skapande och experiment till att göra smarta val i vardagen som bidrar till en hållbar framtid. Södra Hyllie består till stor del av blandat utbud i form av bostäder, kontor och kommersiell service.

Vid Hyllie station, där Citytunneln passerar, ramar torget in av hög bebyggelse där det finns kontorsbyggnader och kommersiell service i bottenvåningarna. Väster om Hyllie Station planeras området *Embassy of Sharing* som planeras bli ett bostads- och kontorsområde med höga ambitioner gällande hållbarhet, delningsekonomi och social innovation.



Ortofoto som visar Hyllie i förhållande till Malmö stad och Öresundsbron.



Flygfoto över Hyllie.

Centrala och södra Hyllie har en stadsmässig karaktär med blandning av bostäder och service i bottenplan såsom restauranger, caféer, friskvård, frisör och livsmedel. Majoriteten av den kommersiella servicen ligger längs med de två primära stråken Hyllie Boulevard och Hyllie Allé. Förlängningen av Hyllie Boulevard och Hyllievångsparken har påbörjats vilket möjliggör att *Öster om Parken* blir en naturlig förlängning söderut. Utmed Hyllie Boulevard och sydost om spårområdet finns flera större kontorsfastigheter. Södra och norra delarna av Hyllie utvecklas löpande. Södra Hyllie samt västra Hyllie är två områden som återstår att detaljplanlägga. Sydost om *Öster om Parken* finns även externhandelsområdet Svågertorp som erbjuder kommersiell handel såsom möbler, byggvaror, hemelektronik, etc.

I *Öster om Parken* saknas social service. Runtom i Hyllie finns även en blandning av social service i form av vårdcentraler och förskolor. Hyllie förskola, Iduns förskola och Hyllievångsskolan F-6 angränsar till *Öster om Parken*. I närområdet planeras en internationell skola, en ny högstadieskola och det ska finnas totalt 8 förskolor i området. I södra Hyllie byggs också den nya skolan *Malmö International School* för årskurs F-9 där all undervisning sker på engelska.

I centrala Hyllie finns det även flertalet platser för rekreation såsom torg, parker och även en motions slinga som kopplar ihop Hyllievångsparken med Iduns park och naturstråket. Hyllievångs sporthall, skatepark och Iduns park ligger öster om *Öster om Parken*. Här kan barn och ungdomar mötas genom sport och lek. Idrottsplats ligger i Lindeborg, ca 600 meter österut respektive Hyllie idrottsplats, ca 1 km västerut. I *Öster om Parken* saknas det platser för rekreation.



Befintlig bebyggelse i Hyllie



AR 77

## Natur- och kulturmiljö

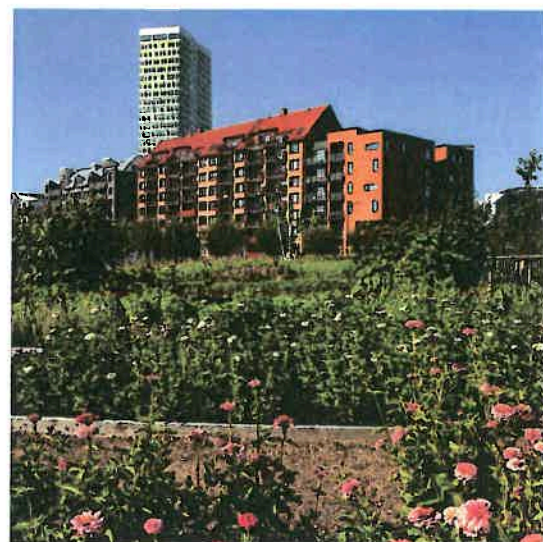
Största delen av området *Öster om Parken* består i nuläget av åkermark. Norr om området finns bland annat Hyllie tågstation samt centrumverksamhet och kontor. Naturvärdesinventeringen (Ekologigruppen, 2020) har visat att det finns ett visst biotopvärde och ett lågt artvärde på tre olika platser inom området och visst naturvärde i nordöstra delen av *Öster om Parken*. Vid sydöstra gränsen finns den biotopskyddade oxelallén. Allén uppfyller en funktion som livsmiljö för insekter och fåglar och har även en viktig betydelse som grönstuktur, som bidrar till ett sammanhängande grönt nätverk i Hyllie. I övrigt finns inga betydande naturelement i *Öster om Parkens* närhet som bidrar till grön- och blåstrukturen, utan omgivningarna utgörs framför allt av jordbruksmark och bebyggelse.

Sedan år 2021 har bygget av Hyllevångsparken påbörjats och Hyllie Boulevard har förlängts söderut. Hyllevångsparken ska bli Hyllies egen stadsdelspark och kommer bli lika stor som Malmö Folkets park. Här ska det ges plats för lek, odling och umgänge, fruktlund och blomsterängar. Runt omkring *Öster om Parken* finns det idag blandad stadsbebyggelse. På östra sidan gränsar *Öster om Parken* till Idun's park, där även den historiska Kroks mölla har sin plats. Kroks mölla är inte bara ett kulturhistoriskt landmärke utan är också karaktäristiskt för landskapet, eftersom det kan ses på långt håll på grund av sitt kuperade läge. Inför detaljplanens granskningskede har en arkeologisk förundersökning genomförts för att utreda kulturmiljövärdena i området. Påträffade lämningar inom området har till största delen kunnat härledas till en gård som låg på platsen in på 1900-talet. De bedöms inte ha något vetenskapligt intresse. Fornlämningar kan dock bidra till att stärka känslan av kulturarv och identitet genom att berätta om platsens historia och om en svunnen tid.

Områdets bidrag till ekosystemtjänster har kartlagts i en ekosystemtjänstanalys för *Öster om Parken* (Norconsult, 2022). På grund av den stora andelen av jordbruksmark som området karakteriseras av i nuläget har *Öster om Parken* störst värde för ekosystemet inom tjänsten matförsörjning. Jordbruksmarken i Skåne håller generellt sett en hög kvalitet och den goda, bördiga jorden hör till Sveriges bästa och området har därför en betydelse för matförsörjning ur ett nationellt perspektiv. Mötet mellan den täta urbana miljön och jordbrukslandskapet ska enligt miljöprogrammet bli en levande miljö. Därför prioriteras det i området att skydda och stärka de stödjande ekosystemtjänsterna (biologisk mångfald, livsmiljöer och ekologiskt samspel). Den prioriteringen bidrar även till byggandet av ett övergripande nätverk av gröna och blåa strukturer i Hyllie. Reglerande ekosystemtjänster såsom reglering av lokalklimat, skydd mot extremväder samt reglering och rening av vatten ska öka områdets klimatresiliens. Ett fokus på de kulturella ekosystemtjänsterna fysisk hälsa och social interaktion gör *Öster om Parken* till ett område med hög livskvalité och som bidrar till den sociala integrationen.



Oxelallé. (Norconsult 2022)



Hyllevångens stadsodling

Malmö stad arbetar aktivt med grönytefaktor (GYF) som planeringsverktyg för att få vägledning i var och hur naturens tjänster kan användas för att möta platsens utmaningar. Den ekoeffektiva ytan i nuläget motsvarar nästan hela planområdet. En kombination av GYF tillsammans med rätt prioritering av ekosystemtjänster som redan finns på platsen, bidrar i projektet att hitta goda lösningar med naturen som grund.

### Trafik, Luft, ljus & buller

Almviksvägen och Atles gata avgränsar planområdet idag och har under lång tid varit två viktiga stråk i området för biltrafik. Ett osammanhängande cykelnät och delvis förekomst av grusvägar visar på förbättringspotential vad gäller cykeltrafik. Almviksvägen är ett viktigt stråk i väst-östlig riktning som sammanbinder Öster om Parken med bostadsområdet Lindeborg, Bunkeflo och Vintrie.

De beräknade halterna av kvävedioxid är idag under både miljökvalitetsnorm för luft och preciseringen av miljömålet frisk luft. Då planområdet idag är obebyggt och består av åkermark utan skuggande vegetation, bedöms det finnas mycket bra dagsljusförhållanden. Gatubelysning finns längs med gatorna men saknas idag inom den nuvarande åkermarken.

Öster om Parken är utsatt för trafikbuller från Hyllie boulevard samt Pildammsvägen som ligger utanför området. Pildammsvägen är en befintlig väg som planeras att utökas med ett körfält i vardera riktning. Övriga gator i området bedöms ha så låga trafikmängder att de inte påverkar ljudnivåerna negativt. Befintliga Hyllievångsskolan, Iduns förskola och angränsande bostadsfastigheter bedöms inte påverkas negativt av trafikbuller i dagsläget.

### Kollektivtrafik & mobilitet

I Hyllie finns det bra förutsättningar för hållbar mobilitet. Tågtrafiken har i Hyllie en viktig betydelse för kollektivtrafiken i Skåne på grund av den strategiskt viktiga stationen Hyllie station som är sista tågstation i Sverige innan anslutning till Köpenhamn, Danmark och resten av Europa. Tågtrafiken här har därför starka kopplingar och beroenden över gränserna. Öster om Parken ligger 750 meter söder om Hyllie station. Närheten till tågstationen möjliggör hållbart resande både inom Malmö, i Skåne och internationellt och området är lättillgängligt och inbyggt i ett befintligt kollektivtrafiknät med framför allt bussar. Det finns flera busslinjer i direkt anknytning till Öster om Parken som förbinder stadsdelen med resten av staden.

### Skydd mot översvämningar

Öster om Parken består mestadels av mark med god fördröjande förmåga i form av åkermark. Planområdet är flackt med en svag lutning från nordöst mot sydväst. Planområdet har inga lågpunkter där vatten samlas vid normala regn eller skyfall. Ledningar för dagvatten finns i norra delen av Atles gata.



Landskapsbild i Hyllie.



Trafikmiljö i Hyllie.

## Lokalklimat

Planområdet idag är obebyggt och består av öppen åkermark vilket medför ökad risk för blåsiga miljöer och stormskador på träd. Vid extremvärme får planområdet stor andel direkt solljus och mycket höga temperaturer utan möjlighet till skugga. Risken för värmeöar inom planområdet bedöms idag som liten eftersom området är i ett öppet odlingslandskap med låg andel hårdgjorda ytor och låg exploatering.

## Energi

I stora delar av *Öster om Parken* saknas det energiförsörjning eftersom det är obebyggt. Längs med Atlas gata, Almviksvägen och Hövdingevägen finns det gatubelysning. Energiförsörjning och uppvärmning för *Öster om Parken* tas fram i samarbete med E.ON. I närområdet, det vill säga resterande del av det befintliga Hyllie, värms de flesta fastigheterna upp med fjärrvärme från Malmös fjärrvärmenät. Som en del av Hyllie Klimatkontrakt får fastigheterna en mix av förnybar och återvunnen fjärrvärme, där den återvunna fjärrvärmens motsvarar mängden värme som Hyllies avfall ger. Totalt blir det 17 % återvunnen fjärrvärme och 83 % förnybar fjärrvärme från sekundärt biobränsle eller biogas. Dessutom tas värmen från avloppsreningsverket på Sjölundavägen om hand med hjälp av värmepumpar, och värmen matas in på fjärrvärmenätet.

Fjärrvärmenätet i Hyllie är temperaturdynamiskt, det vill säga att det håller lägre temperatur än vanligt för att kunna ta emot spillvärme från servrar, större frysar eller andra processer som genererar värme in på fjärrvärmenätet.

Många kontorsbyggnader i Hyllie har fjärrkyla från det lokala nätet, men några har även egna lösningar (borrhålslager och/eller kylmaskin). Tanken är att fjärrkylan ska kunna klara att förse även *Öster om Parken* med kyla. I ett av delområdena i Hyllie har solceller fått extra fokus, området kallas Solkvarteren.

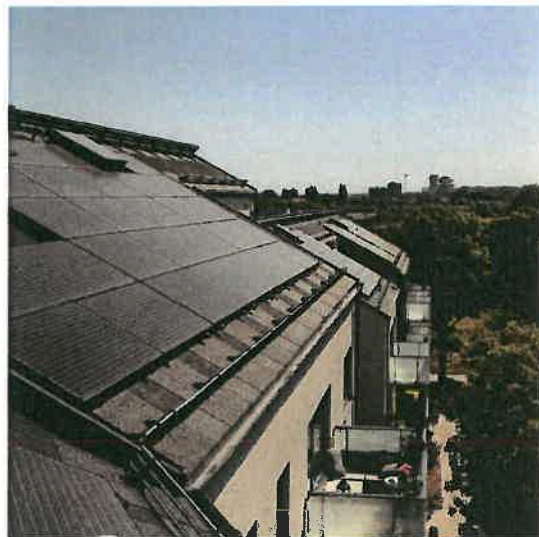
I Hyllie finns pilotprojektet 'Smarta nät för ett hållbart energisystem i Hyllie' där ett flerfamiljshus förses med solfångare och alla lägenheter utrustas med smarta hemsystem som reglerar och styr effektuttag och energianvändning (Eon, Malmö stad, VA-Syd, 2021). Via en skärm i lägenheten kan hyresgästerna se sin energianvändning i kronor. Pilotprojektet möjliggör bland annat nya prismodeller, bidrar till att kapa effekttoppar samt mäter värmetröghet i fastigheten.

## Avfall

I *Öster om Parken* saknas avfallshantering. Avfallshanteringssystem inom *Öster om Parken* arbetas fram i samarbete med VA Syd. Bunkeflo återvinningscentral ligger väster om Hyllie och *Öster om Parken* och hanterar bland annat återvinning av trä, glas- och plastförpackningar,

### \*Hyllie Klimatkontrakt

Klimatkontrakt för Hyllie är en överenskommelse och ett samarbete som undertecknats och drivs av Malmö stad, E.ON och VA SYD. I klimatkontrakt för Hyllie fastlägs bl.a. att Hyllie ska försörjas till 100 % av återvunnen eller förnybar energi senast år 2020.



Solpaneler.

A2  
D

metall, brännbart, elektronik etc. samt inlämning av kemikalier. På återvinningscentralen finns även återbruksinlämning för exempelvis byggmaterial, möbler, prylar och kläder. Majoriteten av flerfamiljsfastigheterna i Hyllie har miljörum eller gemensamhetslösningar för olika typer av avfall.

Malmö är den första storstaden i Sverige som infört obligatorisk utsortering av matavfall, vilket inkluderar alla bostäder likaväl som restauranger, kontor och verksamheter. Matavfallet omvandlas därefter till biogas för att driva bussar och sopbilar.

### Boende & invånare

I *Öster om Parken* finns det idag inga boende eftersom platsen är obebyggd. Däremot har Hyllie vuxit fort under de senaste åren. År 2022 uppgick folkmängden till omkring 8 000 personer vilket motsvarade cirka 2 % av Malmös totala befolkning. Majoriteten av människorna som bor i Hyllie är personer i arbetsför ålder och barn i förskoleålder. Seniora invånare respektive skolungdomar är underrepresenterade i Hyllie. Ensamstående utan barn i Hyllie uppgår till 45 % vilket motsvarar snittet i Malmö. Andelen invånare i Hyllie som är utrikesfödda är högre jämfört med Malmö i stort med 49 % jämfört med 35 %. Förvärvsgraden i Hyllie är cirka 60 % och 27 % av invånarna tar emot ekonomiskt bistånd vilket motsvarar snittet i Malmö stad.

I Hyllie finns det cirka 95 % flerbostadshus jämfört med genomsnittet på 78 % i Malmö. Cirka 64 % av befolkningen i Hyllie bor i hyresrätter och 35 % i bostadsrätter. I jämförelse med Malmö stad är det cirka 20 % högre andel hyresrätter i Hyllie. Cirka 74 % av bostäderna är 1-2 rum med kök (Malmö stad 2023). Enligt Hyresgästföreningen är kostnaden för en genomsnittslägenhet på två rum och 59 kvadratmeter i Malmö idag cirka 6 700 kronor i månaden (Hyresgästföreningen 2021, s.2). I Hyllie är dagens hyresnivåer förhållandevis höga samtidigt som inkomstnivåerna är relativt låga. I Hyllie är skattad boendeutgiftsprocenten cirka 35 % beräknat på hushållens disponibla inkomst (Hyresgästföreningen 2021, s.16). Bostadsrättspriserna i Hyllie är runt 25 000 kr/kvm vilket är under snittet i Malmö stad som är runt 32 000 kr/kvm (Mäklarstatistik 2023a, Mäklarstatistik 2023b).

Antal personer i respektive hushåll bedöms vara samma som genomsnittet i Malmö. I Malmö finns det cirka 16 % småhus medan i Hyllie finns det cirka 1 % småhus vilket visar på en stor skillnad av typer av bostäder.

### Lokal försörjning

Hyllie är en stadsdel som har lyckats skapa närhet mellan boende och arbete och har unika förutsättningar för att utveckla det ytterligare i framtiden. Totalt finns det cirka 8 000 arbetstillfällen i Hyllie. Det finns olika arbetstillfällen som Emporia, kommersiell service omkring



Bostäder i Hyllie.



Solros i Hyllies odlingsförening.

Svågertorp och Hyllie station i området, vilket underlättar arbetet och även pendling inom Malmö, Skåne och till Köpenhamn. Dessutom finns det flertalet företag som har kontor i Hyllie. Närheten till Köpenhamn erbjuder ojämförliga möjligheter att bo och arbeta utanför Europas gränser och gör Hyllie och därmed Malmö till en attraktiv plats att bo på för internationella yrkesverksamma och anställda med olika behov. Det är inte bara intressant för etablerade experter utan också för nyanlända på arbetsmarknaden, studenter och anställda som vill arbeta i Köpenhamn och bo i Malmö och vice versa. I *Öster om Parken* finns ingen lokal försörjning eftersom planområdet utgörs av åkermark i dagsläget.

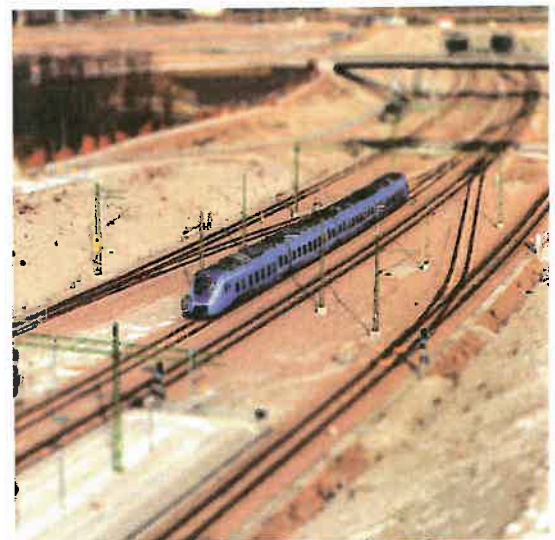
I Hyllie finns även förutsättningar för olika typer av jobb och anställningar. Verksamheter och butiker i Hyllie ger möjligheterna för ingångsjobb, sommarjobb, samt jobb som det inte krävs utbildning för. Korta vägar mellan arbetsplatser och bostäder gör det möjligt att komma till jobbet utan bil och pendla hållbart i och från Hyllie. Idag är Hyllie redan en stadsdel med lokalt engagemang och omkring *Öster om Parken* finns etablerade strukturer för lokalt engagemang som till exempel odlingsföreningen i Hyllievångsparken som engagerar sig starkt för hela området. I Hyllievångsparken finns även en cykelstation med verktyg för reparationer. Hyllie bidrar med bra exempel för delning, återbruk och reparationer. Även Hyllievångsskolan är en viktig aktör i närområdet såväl som initiativet Citysamverkan Hyllie vilket är en nybildad förening som vill skapa ett attraktivare Hyllie genom att skapa liv med aktiviteter och evenemang utomhus i stadsdelen. Delningsekonomi i Malmö är bland annat tillgänglig via webbsidor där delningsekonomins verksamheter, platser och nätverk synliggörs för allmänheten. Majoriteten av delningsekonomierna är lokaliserade i centrala Malmö men kan enkelt nås via exempelvis kollektivtrafik.

### Lär miljöer

Hyllievångsparken som ligger precis bredvid *Öster om Parken* är utformat efter barnens behov av lärmiljöer och detta bygger på en omfattande dialogprocess där barn och unga aktivt deltagit. Som en inkluderande, stimulerande och pedagogisk lärmiljö bidrar parken till en värdefull utemiljö för barn, ungdomar men även vuxna i direkt anknytning till *Öster om Parken* och stödjer det pedagogiska uppdraget i hela stadsdelen. I *Öster om Parken* finns inga lärmiljöer eftersom platsen består av åkermark. Hyllievångsskolan, som ligger nära *Öster om Parken*, är en institution i området med stort engagemang för stadsdelen, har en vision att vara en framtidsorienterad skola, och erbjuder en inkluderande miljö i gränslandet mellan staden och landsbygden. I närområdet byggs *Malmö International School* samt väster om Hyllievångsparken planeras en ny högstadieskola med idrottshall. Samtliga av dessa platser är enkelt att nå med gång, cykel eller kollektivtrafik vilket är viktigt för barns rörelsefrihet.



Hyllievångsskolan.



Pågatåget i Hyllie.



Vision för  
Öster om Parken

## 5 Vision Öster om Parken

### 5.1 VÄLKOMMEN TILL HYLLES GULDLÄGE

Välkommen till Hylles guldläge. Och välkommen till en unik Malmöpärla där man helt enkelt får det bästa av två världar. Här befinner sig besökaren på gångavstånd från tåget till kontinenten samtidigt som hen möter Hylliebor som bor i en utav Malmös största parker mitt i ett landskap som sammanflätas successivt med den skånska landsbygden.

Här är man en del av Malmös viktigaste gröna stråk som övergår till Vintries intakta natur och det skånska odlingslandskapets kulturarv. Ett område som ligger mindre än 10 minuter från internationella Kastrup och en stund efter Danmarks huvudstad, samtidigt som vardagen präglas av biologisk mångfald och avkoppling mitt i grönskan eller på någon av områdets breda terrasser.

Här rör sig stora som små tryggt och nyfiket bland färgrika fågelholkar, vilda plockblommor, gamla och nya vindmöllor, kullar och dalar samt små lekfulla vattenflöden.

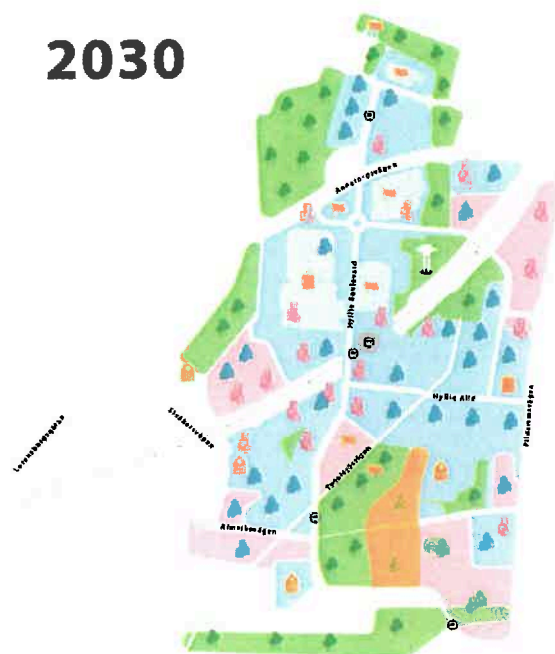
Beachvolleyplanen, Biergarten och odlingsföreningen bjuder in till avkoppling och lek.

Byggnaderna inom området är givetvis speciella. Den allestädes närvarande naturen övergår till välanpassade, varierande volymer och material som samspelar med och tar vara på ställets unika omgivning. Det är mjuk och vacker arkitektur som samspelar med resten av området.

Och här finns det en bostad för alla. Man kanske har sitt kontor med utsikt över parken och den skånska landsbygden. Mysiga ljusslingor hänger på fasaderna längs Gimlegatan och svänger vackert, följande parkens kurvor. Ljuset bjuder in sig mjukt på kvällarna och sätter stämningen på en rad uteserveringar där alla kan mötas och njuta av gemenskapen i parkens omedelbara närhet.

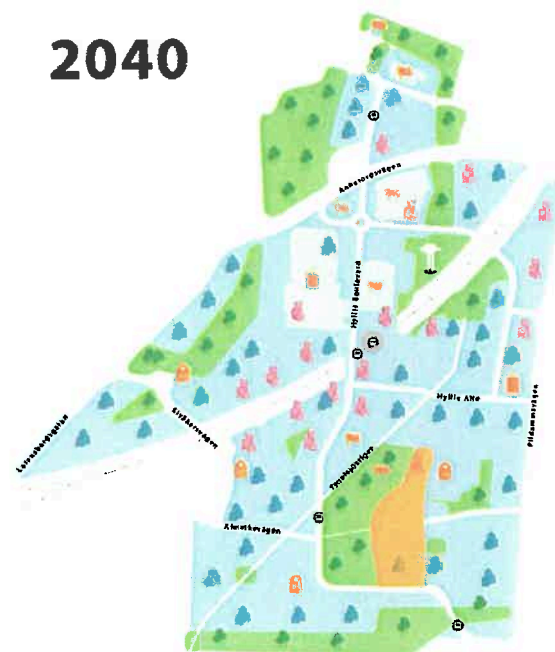
Barnen hämtas från förskolan och kan utforska Malmö stads nyaste lekplats mitt i parkens grönska. Små och större barn bjuds på en trygg värld av naturupptäckter och upplevelser.

# 2030



Översiktlig utbyggnadskarta Hyllie, år 2030 (Malmö Stad). Öster om Parken markerat i gult.

# 2040



Översiktlig utbyggnadskarta Hyllie, år 2040 (Malmö Stad). Öster om Parken markerat i gult.

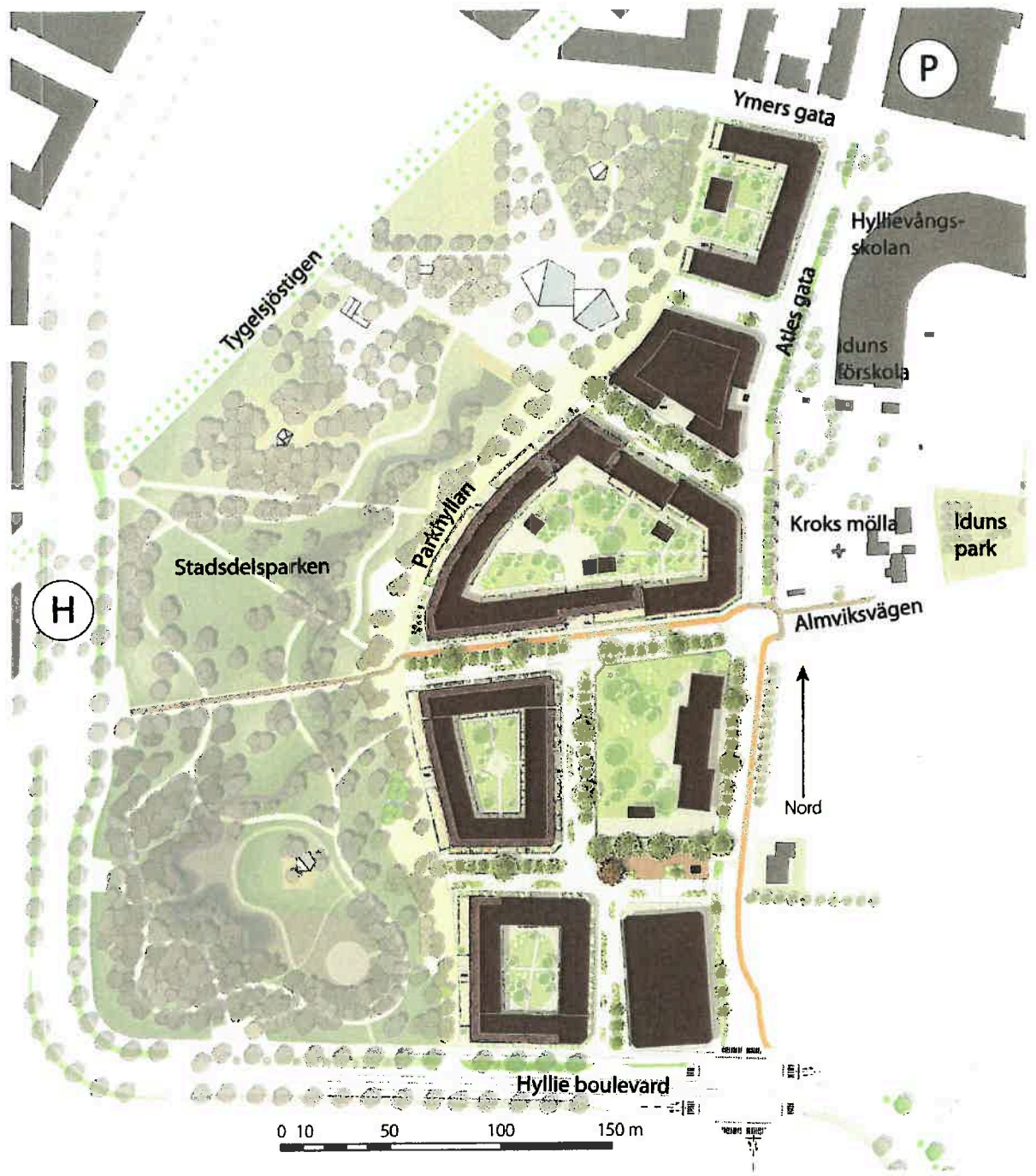
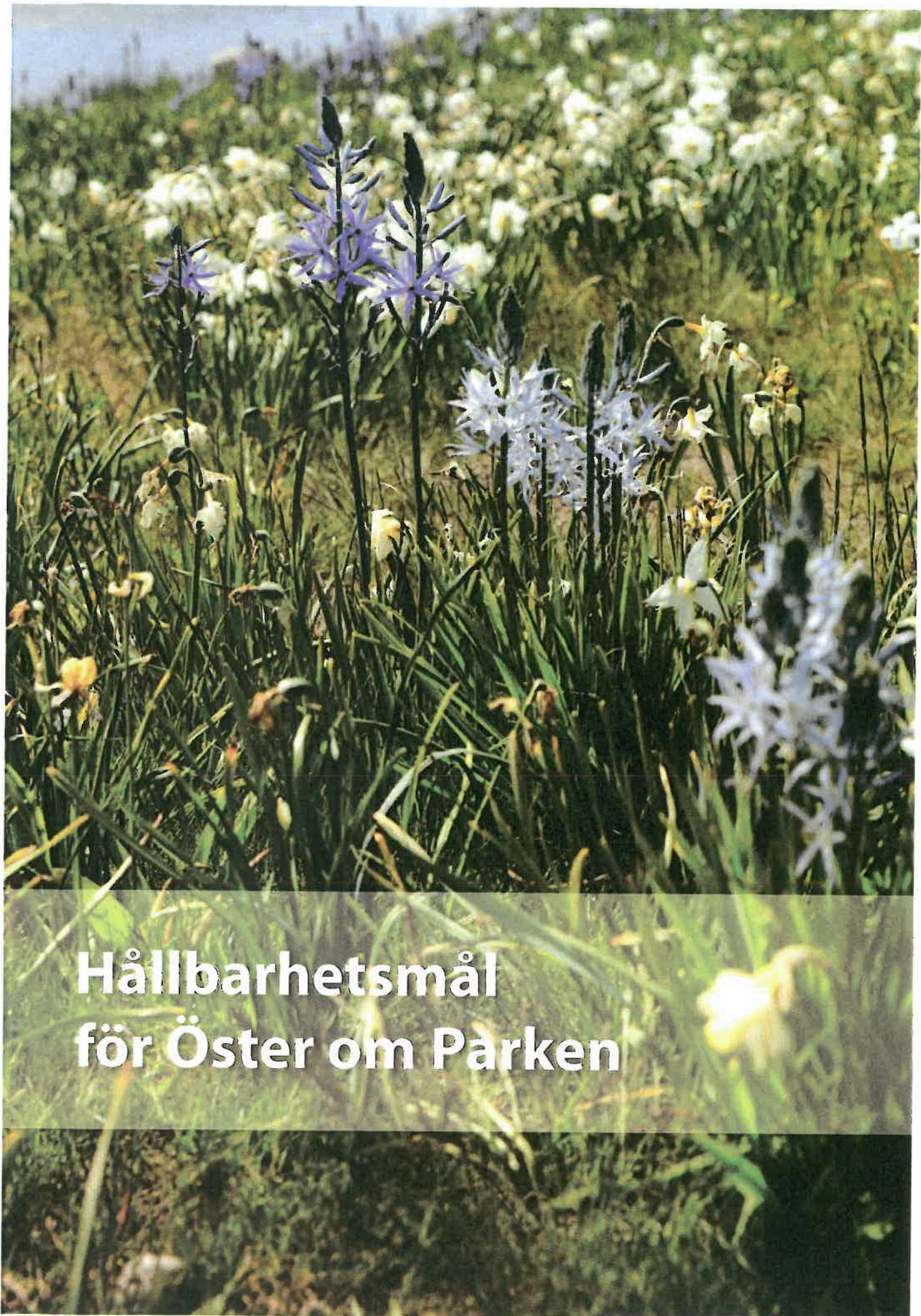


Illustration för Öster om Parken samt Stadsdelsparken Hyllievångsparken (Malmö stad - samrådsskiss)

ME D



**Hållbarhetsmål  
för Öster om Parken**

## 6 Hållbarhetsmål för Öster om Parken

Tre övergripande hållbarhetsmål har tagits fram inom ramen för hållbarhetsprogrammet för Öster om Parken. Hållbarhetsmålen motsvarar begreppet projektmål enligt Citylab. De tre målen har fiertalet delmål som visas nedanför respektive övergripande hållbarhetsmål.

Hållbarhetsmålen har tagits fram av Malmö Stad med utgångspunkten att Öster om Parken ska bli en stadsdel som är ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar både nu och i framtiden. Vid framtagandet har övergripande mål för Malmö stad och för Hyllie varit vägledande. Citylab har också varit guidande under målformulering då det i Citylab Guide finns krav på att hållbarhetsmål för ett stadsutvecklingsprojekt ska omfatta samtliga Citylabs 10 övergripande hållbarhetsmål och 17 fokusområden.

### MÅL 1

#### ÖSTER OM PARKEN SOM KLIMATNEUTRALT OMRÅDE

- I Öster om Parken har vi ett klimatneutralt byggande & anläggning i fokus
- Minskad energiörbrukning, ökad cirkulär resursanvändning & förnybar energianvändning
- I Öster om Parken kan du leva en hållbar vardag
- Här finns en hållbar trafiklösning

### MÅL 2

#### ÖSTER OM PARKEN SOM HÖGKVALITATIVT OMRÅDE

- Ett medvetet val för områdets gröna identitet
- Klimatanpassning för en ökad resiliens i stadsmiljön
- Framtidens livsmiljö med sammanhängande stråk
- Välkomnande platser i Öster om Parken
- I Öster om Parken mår du bra

### MÅL 3

#### ÖSTER OM PARKEN SOM INTEGRERANDE OMRÅDE

- Här skapas en blandad & aktiv stadsmiljö
- I Öster om Parken gynnas ett inkluderande arbetsliv
- I Öster om Parken främjas barns intressen och behov
- Här finns bostäder för alla

# Öster om Parken som klimatneutralt område

## MÅL 1

### DET INNEBÅR ATT

Öster om Parken skall utvecklas som en ekologisk, hållbar stadsdel. Återvunna och återbrukade material prioriteras, produktion av el från gas varje gång det är möjligt, resursförbrukning minimeras. Områdets planering skapar förutsättningar för hållbara mobilitetsätt genom att stadsdelen planeras med utgångspunkten att underlätta för gående, cyklisterna och kollektivtrafik.

### A) I ÖSTER OM PARKEN HAR VI ETT KLIMATNEUTRALT BYGGANDE & ANLÄGGNING I FOKUS

Malmö stad och Malmös byggaktörer arbetar på flera plan för att uppnå ett klimatneutralt\* byggnade till år 2030. En klimatkalkyl som gäller för allmän platsmark så väl som kvartermark har tagits fram för Öster om Parken. De resultat som tagits fram har som funktion att vägleda och utgöra underlag för att prioritera det fortsatta klimatarbetet. Klimatpåverkan har beräknats för hela livscykeln, det vill säga både bygg- och driftsskede. I drift- och underhållsskedet har klimatpåverkan från drift av byggnader och infrastruktur under 50 år beräknats. Klimatpåverkan för hela området för både byggfas och driften beräknas till ca 57 000 ton CO<sub>2</sub>e. Den totala klimatpåverkan för utvinning och tillverkning av byggmaterial, transporter samt byggnation har beräknats till ca 38 000 ton CO<sub>2</sub>e. Eftersom byggnaderna och deras grundläggning står för strax över 90 % av den totala klimatpåverkan, är det av stor vikt att minimera klimatpåverkan från byggnader och dess grundläggning. Detta ska göras genom ett systematiskt arbetssätt kring klimatpåverkan och uppföljning genom hela projektet. Bland annat bidra en ökad andel av grönska i området till ökad koldioxidlagring med cirka 900 kg CO<sub>2</sub> per träd under en 50 års period.

Inom Citylab arbete sätts upp följande klimatmål för att minska klimatpåverkan vid uppbyggnaden av planområdet:

### Målsättning

- I Öster om Parken ska alla byggprojekt sträva mot klimatneutralt byggnade i enlighet med definitionen i Malmö stads *Strategi för klimatneutralt byggnade 2030\**.
- Inför byggnation ska byggaktörer genomföra en klimatberäkning för att ta reda på projektets klimatpåverkan.
- I Öster om Parken ska fossila drivmedel ersättas med fossilfria drivmedel för att minimera klimatpåverkan från energianvändning och drivmedelsförbrukning.
- Vid masshantering ska så stora volymer som möjligt hanteras lokalt och användning av "jungfruligt" krossmaterial ska undvikas.
- I Öster om Parken ska byggsystem och material väljas som minimerar klimatpåverkan.
- Mass-, bygg- och återbrukslogistik ska samordnas för att minimera antal fordonsrörelser och optimera logistiken utifrån ett klimatperspektiv.
- Inom området ska träd planteras i den största möjliga omfattning för att öka den lokala förmågan att lagra CO<sub>2</sub>.

*\*Klimatneutralt innebär ett nettonollutsläpp av växthusgaser till atmosfären. Det innebär att de utsläpp som sker ska kunna tas upp av det ekologiska kretsloppet, kolinlagring i material eller med tekniska lösningar och därmed inte bidra till växthuseffekten.*



Bebyggelse i Hyllie.

## ÖSTER OM PARKEN SOM KLIMATNEUTRALT OMRÅDE

### B) MINSKA ENERGIFÖRBRUKNING, ÖKA CIRKULÄR RESURSANVÄNDNING & FÖRNYBAR ENERGIANVÄNDNING

Precis som i resterande Hyllie, planeras även fastigheterna inom *Öster om Parken* värmas upp med fjärrvärme från Malmös fjärrvärmenät. Som en del av Hyllie Klimatkontrakt\* får fastigheterna en mix av förnybar och återvunnen fjärrvärme, där den återvunna fjärrvärmen motsvarar mängden värme som Hyllies avfall ger.

I *Öster om Parken* planeras den intelligenta energiinfrastrukturen *Smarta nät* användas, vilken optimerar utnyttjandet av förnybara energikällor genom att balansera produktion och användning på helt nya sätt. Energi användningen kan exempelvis styras efter pris och tillgänglighet eller för att minska effekttoppar. *Smarta nät* integrerar lösningar för el, värme och kyla och ger en flexibilitet i konsumentledet genom visualisering och styrning av energianvändningen.

För att alla byggaktörer ska kunna skapa goda förutsättningar för återbruk och återanvändning, ska fokuset ligga på nyttjande av återvunnet eller återvinningsbart byggmaterial som ska användas så långt det är möjligt. För att komplettera detta kan rivningsmaterial från andra delar av staden återanvändas.

#### Målsättning

- *Öster om Parken* ska försörjas till 100 % av förnybar och återvunnen energi med fokus på lokal och hållbar energiproduktion.
- I *Öster om Parken* ska *Smarta nät* användas för att optimera utnyttjandet av förnybara energikällor.
- Vid all byggnation i *Öster om Parken* ska cirkulärt byggmaterial prioriteras, med fokus på åtgärder som ger stor effekt på klimatet.
- I *Öster om Parken* ska utomhusbelysningen vara energisnål.
- I *Öster om Parken* ska det finnas ett energidelningsssystem på områdesnivå där installation av energilagringsbatteri i respektive fastighet för effektkapning.
- Energieffektiva installationer och apparaturer ska användas och samordnas i *Öster om Parken* för att säkerställa låg energianvändning. Energi användningen ska följas upp kontinuerligt. I *Öster om Parken* ska byggnaders orientering efter väderstreck beaktas för att reducera energianvändning och för att maximera aktivt och passivt tillvaratagande av solenergi.
- I *Öster om Parken* ska nya byggnader byggas med välisolerat klimatskal för att minimera energiförluster och i förlängningen leda till lägre energianvändning. All nybyggnation ska uppnå energiklass A (se Boverkets rekommendation om energideklarationer).
- Invånarna i *Öster om Parken* informeras om hur de kan leva energimedvetet genom att minimera både energianvändning och energiförlust.

### C) I ÖSTER OM PARKEN KAN DU LEVA EN HÅLLBAR VARDAG

I *Öster om Parken* ska alla ha möjlighet till att utöva en hållbar livsstil. Genom att ha tillgång till lättillgänglig information om hur man lever hållbart skapas en medvetenhet och nyfikenhet samt ökad kunskap om ämnet. Livsrytmetänk, kollaborativ och delande konsumtion och hållbar digitalisering ska samverka på riktigt i *Öster om Parken*.

Förbrukning av naturresurser ska minskas drastiskt i Hyllie – återanvändning, återställning, uppgradering och återvinning utgör en cirkulär ekonomi som på ett hållbart sätt kan minimera produktionsresurser. Hur kan vi göra det attraktivt för alla att spara resurser i vardagen? För detta behöver vi förutsättningar som gör det möjligt



Belysning vid Malmö Arena.

\*När det gäller Hyllie är en överenskommelse om den som innebär som underbyggnad och ska vara en del av Hyllie Klimatkontrakt för Hyllie för att alla i Hyllie ska försörjas till 100% av återvunnen eller förnybar energi senast år 2026.

## ÖSTER OM PARKEN SOM KLIMATNEUTRALT OMRÅDE

att begränsa vår konsumtion, använda mindre energi, hantera vårt avfall bättre och använda hållbara material. Små beslut som att dela eller låna saker, reparera dem i stället för att köpa nya eller sälja, och köpa begagnade saker, kan bidra till en minskad användning av resurser och förändra vår uppfattning om produktion och konsumtion. För det krävs det nya idéer och innovationer och ett tillvägagångssätt som möjliggör att testa nya saker och temporära lösningar. Cirkulär ekonomi är utgångspunkten för den hållbara stadsdelen med återbruk och delningsekonomi i fokus. Det offentliga rummet står i centrum för åtgärder som skapar gemenskap och sammanhållning och främjar återbruk. Åtgärder som tar plats i det offentliga rummet för att främja resursbesparing ska synas på torg, på gator och på gemensamma ytor i kvarteret. Ett återvinningsevenemang initierat av VA SYD ska hållas på torget där farligt avfall och grovavfall kan samlas in, så att insamlingen kan ske utan privata bilresor. En mobil återvinningscentral ska möjliggöra aktiviteter och evenemang som sätter återvinning, delning och reparation av saker i förgrunden och exempelvis erbjuder möjligheten att reparera cyklar. Befintliga idéer som prioriterar delning eller återanvändning och främjar hållbar produktion bör bevaras och stärkas i dialog med aktörer i stadsdelen.

De planerade nya gemenskapsrummen i det offentliga rummet, i lokala och gemenskapsutrymmen, kan skapa utrymme för nya idéer som fokuserar på att dela och återanvända saker. Därför behöver det i parkeringshuset skapas plats för delningstjänster; byte och återvinning med exempelvis fokus på cyklar eller trädgårdsredskap. I bottenvåningarna av bostadshusen ska utrymme skapas för bytes- och reparationstjänster och -aktiviteter. Gårdarna ska kunna möjliggöra ytor för odling och mötesplatser för människor från hela området. Även i områdesparken ska odling vara en del av de gemensamma aktiviteterna.

För att skapa aktiviteter i det offentliga rummet för tillfällig användning är en idé att använda containrar som en bytesplattform där saker kan lämnas in för nästa person att använda och dela saker och tjänster. Containrar kan exempelvis även användas vid kulturella evenemang och aktiviteter, där lokala aktörer och initiativ kan involveras, som kan hitta sin plats i tillfälliga byggnader eller containrar, och till exempel erbjuda kulturarbetare från teatrar och konstutrymme under byggtiden. På så sätt kan tiden när byggarbetet pågår överbryggas genom att göra kvarteret levande tidigt i omvandlingsprocessen.

### Målsättning

- I *Öster om Parken* ska möjligheten till återanvändning, återvinning och delning uppmuntras och underlättas.
- I *Öster om Parken* ska byggarbetsplatsen användas tillfälligt av kulturarbete, i syfte att ha en mer levande plats under byggskedet.
- I *Öster om Parken* ska det finnas lättillgänglig information om hur man kan leva hållbart.



Lokal handel i Hyllie.



Odling på bostadsgårdar.

## ÖSTER OM PARKEN SOM KLIMATNEUTRALT OMRÅDE

### D) HÄR FRÄMJAS HÅLLBARA TRAFIKLÖSNINGAR

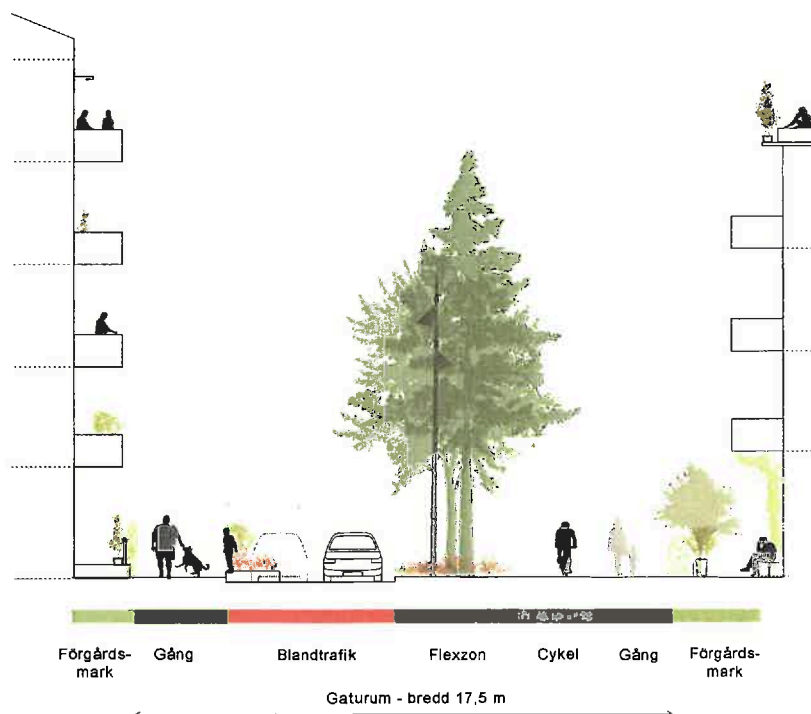
Hyllie station ligger cirka 750 meter norr om planområdet. En befintlig busshållplats på Hyllie Allé kommer att kompletteras med två planerade nya busshållplatser i direkt anslutning till planområdet. De två planerade busshållplatserna ska ligga i västra och södra delen så att korta avstånd från området till nästa hållplats kan säkerställas. Hållplatsen på Hyllie Boulevard kommer att trafikeras av en av Malmös expressbusslinjer. Vid utformningen av hållplatserna ska inte bara själva hållplatsens utformning sätta trafiksäkerhet och trygghet i förgrunden, utan dessa faktorer måste även beaktas för gång- och cykelvägarna till hållplatserna. Eftersom gångstråket till en av busshållplatserna går genom parken bör trygghetsaspekten beaktas vid utformningen.

I planeringen av trafiken i kvarteret prioriteras barnperspektivet och jämställdhetsaspekter för att skapa förutsättningar för trafiksäkerhet och trygghet. Planering som främjar tillgängliga kollektivtrafikmöjligheter, planerar för vardagslivet och satsar på trygga vägar och stråk anses vara bättre ur ett jämställdhetsperspektiv. Motoriserad trafik minimeras genom bra kollektivtrafiklösningar och en prioritering av cykel- och gångtrafiken. Hyllie har redan idag ett bra gång- och cykelvägnät. Gång och cykel är här också tänkt som två olika transportsätt och föreslås separeras (se sektionen bilden nedan). I planeringen betonas att tillräckligt med utrymme skapas för gång- och cykeltrafik och att rum för bilar i området minskas. På de mindre gatorna minskas trafiken så att barn och unga kan röra sig fritt och säkert i trafiken. Det är tänkt att det ska bli ett levande gaturum med plats för möten och att det är enkelt att röra sig till fots och med cykel i hela kvarteret. På Atles gata är gång- och cykelbanan separerad och det gäller gångfart på gatan mellan Atles gata och Parkyllan. Almviksvägen kommer fortsatt vara ett viktigt cykelstråk med separerad plats för cyklister och gående med tillräcklig plats för en säker och framkomlig cykelbana. Träd längs gatorna kommer fungera som en hastighetsdämpare för att göra det tryggt och säkert att gå och cykla i området.

Pildammsvägen och Hyllie Boulevard planeras kunna ta hand om större delen av biltrafiken. Almviksvägen och Atles gata planeras som uppsamlingsgator som ska hantera infarts- och genomfartstrafik och knyter an till viktiga huvudcykelstråk. I övrigt präglas planområdet av små trafiklugnade gator och gröna motionsstråk. En alléliknande utformning av gång- och cykelbanan på stråket längs med



Lättillgänglig kollektivtrafik.



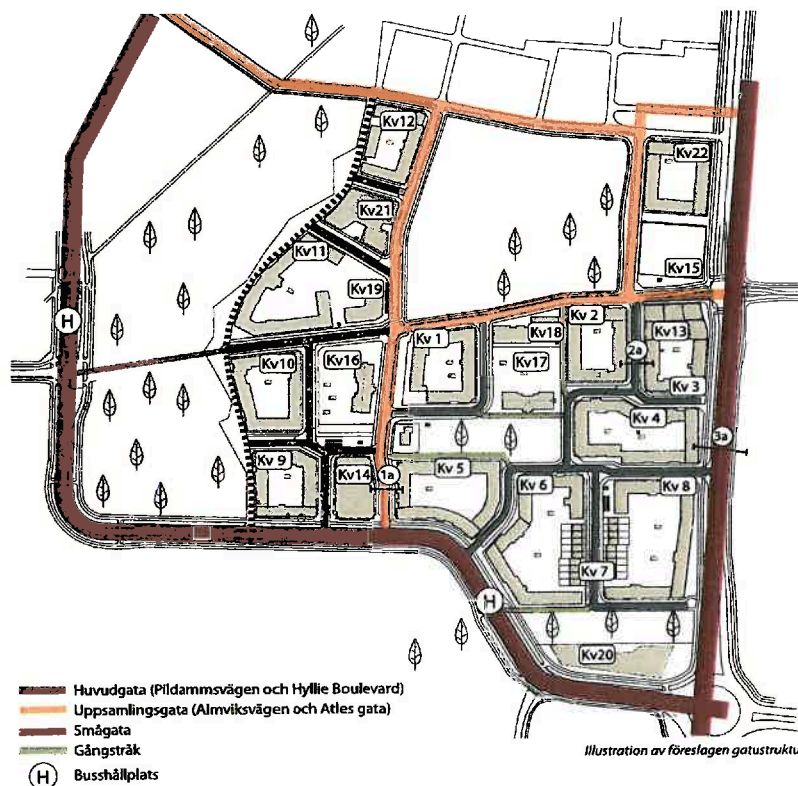
Sektion Almviksvägen (Malmö stad).

AF D

## ÖSTER OM PARKEN SOM KLIMATNEUTRALT OMRÅDE

parken sätter värde på den estetiska utformningen av gång- och cykeltrafik, skyddar och förbinder trafiken med grönstrukturen. Cykel-parkeringar planeras i anslutning till lägenheter och serviceanläggningar på kvartersmark. I anslutning till en mobil återvinningsstation, planeras en station för cykelreparationer, vilket ska främja livet utan bil i hela stadsdelen.

Det planerade parkeringshuset erbjuder plats för alla stillastående fordon i planområdet – för bilar och cyklar. Det är tänkt som ett mobilitetshus som främjar cykeltrafik och delningstjänster så som bil- och cykelpooler, samt tillgång till hållbara drivmedel. Även hyrcyklar har sin plats här. Dessutom ska mobilitetshuset erbjuda möjligheter till andra typer av delningstjänster, för att kunna byta och ge bort saker. Det kommer vara möjligt att ha exempelvis en livsmedelsbutik i bottenvåningen vilket kan bidra till ett tryggare, mer levande kvarter. Laddstolpar för elbilar, cykel- och bilpooler, solceller och solfångare eller gröna fasader och tak kan komplettera mobilitetshusets utformning. Även alternativa användningsformer övervägdes, så att till exempel spontana sportaktiviteter möjliggörs på taket. Genom de olika erbjudandena som gör det möjligt att dela eller hyra fordon skapas åtgärder som kan förändra transportbeteendet redan från början och motivera de boende i planområdet att byta till hållbara transportmedel.



Strukturplan Öster om Parken som visar föreslagen gatustruktur, stråk och busshållplatser (Malmö stad).

ME D

## ÖSTER OM PARKEN SOM KLIMATNEUTRALT OMRÅDE

Hyllie påverkas av buller från vägar och järnvägar. Parkeringstrafikens placering i mobilitetshuset, trafikdämpningen och prioriteringen av cykel- och gångtrafik förhindrar ytterligare buller i planområdet. Det finns goda förutsättningar för att kunna skydda mot buller med hjälp av byggnaders utformning. Det finns även möjlighet att använda bullerskydd, till exempel för förskolegården. Hela planeringen av förskolan och utomhusmiljöerna är utformade för att skydda mot buller.

Transporter till fastigheterna ska vara så hållbara som möjligt. Genom att exempelvis samordna avfallshantering, i miljöhus eller genom ytor för underjordiskt avfallssystem, kan *Öster om Parken* minimera transportbehovet ut från området och genom att koordinera leveranser i gemensamma leveransboxar kan transporter och leveranser reduceras. Med genomtänkta gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik, skapas goda förutsättningar för en stadsdel som gör livet utan bil enkelt. För att säkerställa att hållbara levnadsvanor och rutiner skapas för de som flyttar in i området är det av vikt att hållbara transportlösningar finns på plats redan från början och att dessa är lättillgängliga och lätta att använda. Det finns annars risk att falla tillbaka i mer konventionella och i många fall mindre hållbara levnadsvanor. Nytt boende = ny möjlighet till förändring!

### Målsättning

- I *Öster om Parken* ska det vara enklare att gå och cykla än att köra bil genom att gatorna har hög framkomlighet för gående och cyklister.
- Alla i *Öster om Parken* ska ha möjlighet att pendla, ta sig till jobbet/skolan/förskolan på ett hållbart sätt.
- Genom tidsbegränsning och prissättning ska hållbara färdmedel prioriteras i *Öster om Parken*.
- Bilparkering ska inte vara avgiftsfri på allmän plats och ska lösas i gemensamma anläggningar; markparkeringen ska undvikas.
- Cykelparkeringen ska anordnas på kvartermark.
- I *Öster om Parken* ska det vara möjligt att dela fordon och andra typer av forskaffningsmedel såsom elcyklar och lådcyklar.
- I *Öster om Parken* ska transporter och leveranser vara så hållbara som möjligt, såsom cykelleveranser.
- I *Öster om Parkens* nya mobilitetshus ska möjligheten ges för reparationer, delning och cirkulära produktflöden, bilpool och tillgång till hållbara drivmedel.
- Trafiklösningarna i *Öster om Parken* ska bidra till att minska bilanvändandet vilket gynnar luftkvaliteten och minskar buller.
- I *Öster om Parken* ska platser för hållbara drivmedel möjliggöras för att exempelvis kunna ladda elcykel, elbussar eller fordon.



Cyklister i Hyllie.



Gröna stråk i Hyllie.

# Öster om Parken som högkvalitativt område

## MÅL 2

### DET INNEBÄR ATT

Ambitionen är att skapa en stadsdel med mycket aktivitet, inkluderande mötesplatser samt tydliga stråk och hög känsla av trygghet genom välgestaltad arkitektur och stråk. Målet inkluderar också att prioritera gröna värden och skapa en stadsdel som är bra för såväl människor som djur och natur.

### A) ETT MEDVETET VAL FÖR OMRÅDETS GRÖNA IDENTITET

Naturmiljön inom *Öster om Parken* kommer förändras i sin karaktär genom att det före detta jordbrukslandskapet kommer att minska i sin utbredning och åkermark kommer att omvandlas till kvarters- och gatutarmark. Områdets omvandling grundas i den aktuella översiktsplanen där viktiga värden ska bevaras och nya grönområden skapas, exempelvis nya parkmiljöer i form av den angränsande Hyllevångsparken.

Ambitionen i *Öster om Parken* är att ytornas framtida viktiga funktion för biologisk mångfald, ekosystemtjänster och det ekologiska spridningssambandet integreras med stor hänsyn i *Öster om Parken*. Den goda jorden tas tillvara på nya sätt genom ersättning av monokulturell odling med stadsnära natur som kommer att karaktäriseras av högre biologisk mångfald och ett stort rekreativt värde.

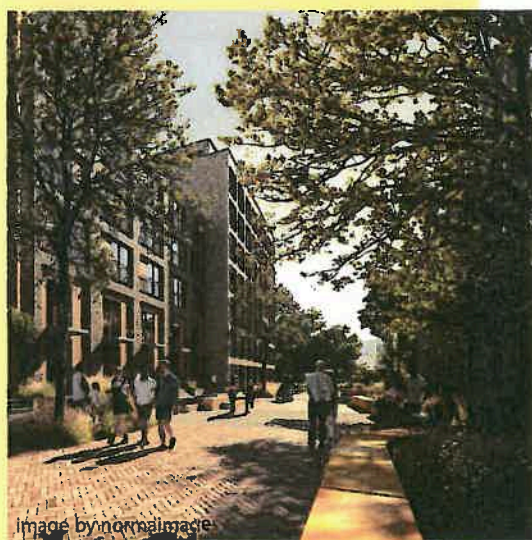
Utgångspunkt i detaljplanen och gestaltningen av området är att göra ett medvetet val av gatuträd och på det sättet hejda en förlust av biologisk mångfald i området. Valet av mer resistent trädslag motverkar även framtida klimatpåverkan på värmekänsliga trädarter.

Den lokala biologiska mångfalden bedoms även kunna ökas genom en kombinerad anläggning av gatuplanteringar, grönska på tak, fasader och forgårdsmark. Detta kan nås genom ett aktivt arbete med grönrytefaktor i detaljplanering. En stor variation av grönska bidrar inte enbart till pollinering utan även flertal djurarter kan nyttja dessa nyskapade urbana livsmiljöer som exempelvis pollinerande insekter, mindre däggdjur och småfåglar. Fokus bör därför läggas på en utformning av anläggningar som verkligen gynnar lokala arter och inte bara tillgodose estetiska syften. Den beräknade grönrytefaktorn på 0,57 är betydligt högre för *Öster om Parken* än i närliggande andra kvarter vilket tyder på ett medvetet arbetssätt för hållbart byggande (Malmö Stad, 2022) och kan ytterligare ökas med inplanering av ekoeffektiva ytor som gynnar ekosystemtjänster.

För att beslutsfattare ska veta hur mycket grönska som behövs för en valfungerad stad hänvisas det till 3-30-300 principen, där alla inom området ska kunna se minst 3 träd från sin bostad, arbete eller skola, stadskvarteret ska ha minst 30 % krontäckningsgrad och alla invånare ska ha max 300m till ett grönområde (Konijnendijk van den Bosch, C., 2021). På så sätt gynnas träd- och andra grönplanteringen inte bara en myriad av ekosystemtjänster som reglering av luft, regn och värme utan bidrar till psykiskt och fysiskt välmående och minskar klimatpåverkan (Tyréns, 2022).



Grön bostadsgård i Hylle.



Visionsbild Gröna gatan.

AC D

## ÖSTER OM PARKEN SOM HÖGKVALITATIVT OMRÅDE

Detta är även en förutsättning för att stärka och eller skapa ekosystemtjänster inom området som är särskilt önskvärda för området och dess omgivning där alla ska kunna se minst 3 träd från sin bostad, arbete eller skola. Stads kvarteret ska ha minst 30 % krontäckningsgrad och alla invånare ska ha max 300m till ett grönområde (Konijnendijk van den Bosch, C. 2021). Att omvandla ett öppet jordbrukslandskap som bland annat bidrar till naturlig fördröjning av vatten till ett kvartersområde med stor andel hårdgjorda ytor medför en viss påverkan på befintliga ekosystemtjänster som sedan tidigare har bidragit till människors välbefinnande och hälsa. Det berör främst ekosystemtjänsterna biologisk mångfald, jordmänsbildning, pollinering och matförsörjning. För *Öster om Parken* bedöms det vara viktigt att nyskapa saknade ekosystemtjänster genom en genomtänkt prioritering av viktiga ekosystemtjänster, för att på så vis kunna erbjuda ett område med stora ekologiska och estetiska värden såsom artrikedom, ekologiskt samspel, hälsa och rekreation. Detaljplanen anpassas så att gröna strukturer kan bevaras och bidrar till naturaxeln i Hyllie. Även strategisk anlagda grönstråken längs både Almviksvägen och mittemot Kroks mölla bidrar till att området kan ha en framtida viktig funktion för det ekologiska spridningssambandet; befintliga och kommande parker i närområdet kommer att knytas samman genom grönstråk i områdets södra del.



Gröna miljöer i Hyllie

Konstnärliga inslag kan påminna om områdets kulturhistoria och bidra till estetiska platser och skapa målpunkter. Att lyfta fram områdets lantliga karaktär och ta upp jordbruksmarkens betydelse förr i tiden och idag kan understryka områdets historiska betydelse. Konstverk eller informationstavlor som påminner om Hyllies historiska betydelse för jordbruk eller berättar en historia kan manifesteras områdets gröna identitet. Samtidigt kan generell konstnärlig utsmyckning och konst i det offentliga rummet bidra till ett attraktivt och levande stadsliv. Temporära konstnärliga aktiviteter under byggtiden av stadsdelen kan även bidra till ett aktivt stadsliv och visa vägen till områdets levande framtid.

### Målsättning

- I *Öster om Parken* ska den goda, bördiga jorden tas tillvara på nya sätt genom att monokulturell odling ersätts med stadsnära natur som ökar den lokala biologiska mångfalden.
- Inom *Öster om Parken* ska det skapas grönområden med hög biologisk mångfald och ett stort rekreativt värde.
- Det naturliga spridningssambandet ska bevaras och stärkas genom naturaxeln.
- Lokalt anpassade arter ska användas vid val av gatuträd och planteringar i *Öster om Parken*.
- Dokumentation om lokala naturvärdena och hur de bevaras, skyddas och stärks ska vara tillgängliga för boende och besökare av området.
- Prioritering av ekosystemtjänster och deras hantering i området ska förmedlas till byggherren, aktörer i Malmö stad och VA syd.
- Riktlinje för planområdets grönytefaktor ska vara 0.6 för detaljplanering och i exploateringsavtal.
- Regeln 3-30-300 ska användas som riktlinje vid detaljprojektering.

MP

## ÖSTER OM PARKEN SOM HÖGKVALITATIVT OMRÅDE

### B) KLIMATANPASSNING FÖR EN ÖKAD RESILIENS I STADSMILJÖN

Med de pågående globala klimatförändringarna kommer nya utmaningar i form av ökad nederbörd, skyfall och ökad temperatur. Hantering av nederbörd och extremväder är beroende av infiltrerbara och träbeklädda ytor. En ökning av andelen hårdgjorda ytor minskar potentialen för klimatanpassning. Däremot föreslås träd och växtbäddar som bidrar till en välkommen kompensation av den negativa effekten.

Reglering av lokalklimat och skydd mot extremväder är ekosystemtjänster som är beroende av att vatten kan fördröjas och infiltreras, och att vegetation kan bidra till temperaturreglering och vindskydd. Hårdgjord yta, det vill säga mark som inte kan fördröja och infiltrera stora regnmängder, kommer att öka när *Öster om Parken* bebyggs. Däremot planeras det för ett antal gröna lösningar som ska bidra till skyfallssäkring och omhändertagande av regn, såsom nedsänkta bostadsgårdar som bidrar till lokal fördröjning av vatten och avledning av vatten till gröna parkytor. Träd, som ger möjlighet att mildra värmeböljor, samlar vatten i lövverket och erbjuder vindskydd, kommer att planteras i planområdet.

Rening och reglering av vatten är nära sammankopplat med de två ekosystemtjänsterna som nämns ovan, och vid användande av öppna dagvattenlösningar kan denna ekosystemtjänst öka. De öppna dagvattenlösningar som planeras kommer att vara belägna i stadsdelsparken väster om planområdet, och ingår alltså inte i *Öster om Parken*. Dessutom kommer hårdgjord yta tillkomma, vilket i jämförelse med jordbruksmark har sämre förmåga att infiltrera och rena vatten. Potentialen för ekosystemtjänsten bedöms ändå öka, men bedömningen blir något osäker eftersom dagvattenlösningarna inte syns i plankartan.



Gröna miljöer i Hyllie

Hyllierankans odlingsområde, norr om planområdet och Hyllie.



MTD

## ÖSTER OM PARKEN SOM HÖGKVALITATIVT OMRÅDE

### Målsättning

- Dagvattenhantering inom området ska planeras med minimikrav på 100-årsregn.
- Varje kvarter ska ta hand om sitt eget regnvatten.
- Regnvatten ska hanteras som en värdefull resurs och ska samlas in och återanvändas inom varje fastighet, till exempel bevattning.
- Vatten som inte kan återanvändas inom fastigheten ska bidra till områdets gemensamma vattenreserv och grönblå struktur.
- I *Öster om Parken* ska vattnet i första hand, tack vare en genomtänkt höjdsättning, rinna in i planteringarna och ge vegetationen välbehövlig bevattning innan vattnet leds till stadsdelsparken.
- Genomsläppliga ytor ska användas i stor utsträckning och ska ersätta hårdgjorda ytor vid parkeringar för cyklar och bilar samt andra lämpliga platser.
- Träd som bidrar till reglering av lokalklimat, upplevd bullernivå och biologisk mångfald ska prioriteras över monotona gräsytor med låg biologisk mångfald.



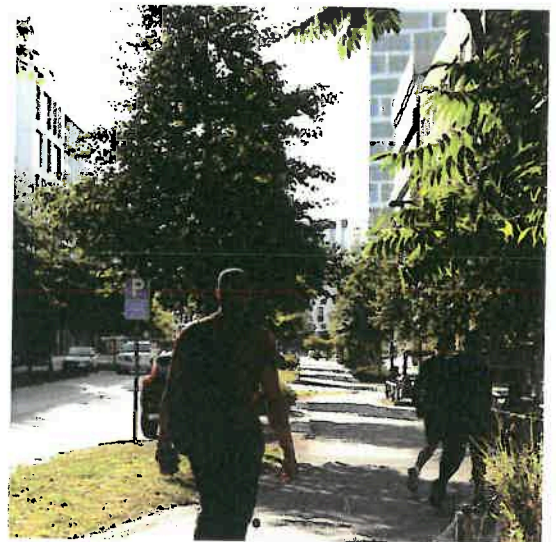
Gröna miljöer i Hyllie.

### C) FRAMTIDENS LIVSMILJÖ MED SAMMANHÄNGANDE STRÅK

Målsättningen i *Öster om Parken* är att skapa framtidens livsmiljöer med stråk och platser för alla. Stråken och platserna i området ska gestaltas med stor hänsyn till god uppsikt, orienterbarhet, grönska, ljus och trygghet under både dag och natt. Gatorna planeras ha en tydlig hierarki för att förstärka stråk samt leda boende, passerande och besökare till välkomnande och inkluderande platser. Detta skapar hållbara och trivsamma livsmiljöer.

*Öster om Parken* är en förlängning av den befintliga stadsdelen Hyllie som knyts samman av en tydlig struktur av gator och stråk. Hyllie Boulevard och Atles gata är två viktiga stråk i *Öster om Parken* som planeras med aktiva bottenvåningar samt hög framkomlighet för exempelvis gående, cyklisterna och kollektivtrafik. Längs med Hyllie Boulevard och Atles gata samlas service och andra målpunkter för att underlätta det hållbara vardagslivet. Dessa två gator planeras att bli viktiga stråk i både planområdet, i stadsdelen som helhet och till angränsande målpunkter.

Inom *Öster om Parken* som planeras det smågator som går främst i västöstlig riktning och leder till exempelvis Hyllevångsparken. Detta skapar tydliga stråk till grönska och rekreation. Parallellt med Hyllevångsparken planeras Gimlegatan som planeras bli ett aktivitets- och

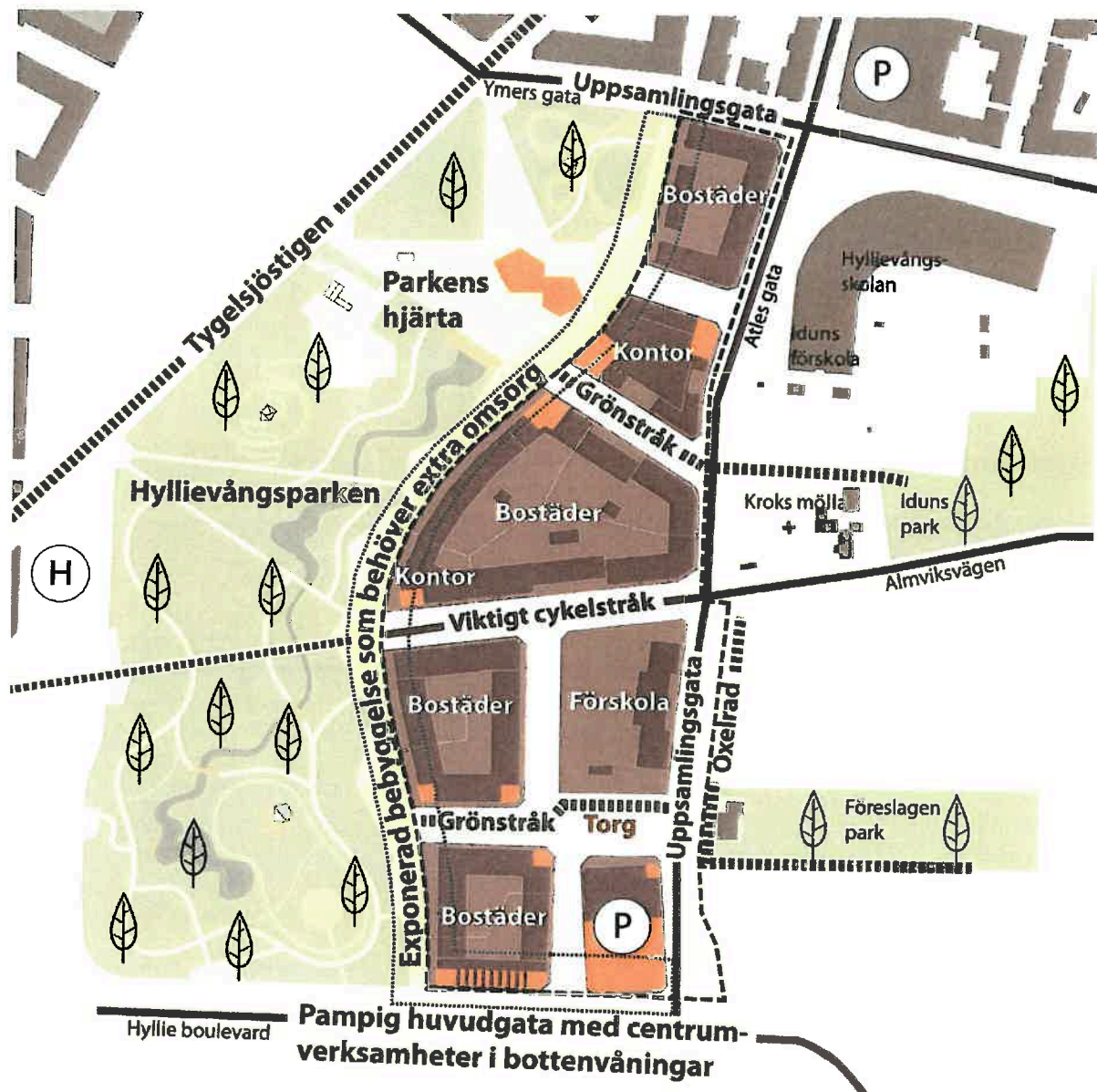


Gröna och tillgängliga stråk

AR  
D

## ÖSTER OM PARKEN SOM HÖGKVALITATIVT OMRÅDE

restaurangstråk med utsikt mot parken. Ymers gata och Almviksvägen är exempelvis två viktiga stråk som går i västöstlig riktning och förbinder Öster om Parken med närområden såsom bostadsområdet Lindeborg som ligger strax österut och Bunkeflostrand som ligger västerut. Vid år 2030 finns ambitioner om ytterligare bostadsområden väster om Hyllievångsparken vilket gör att dessa stråk kommer få ännu större betydelse i framtiden.



Strukturplan Öster om Parken som visar föreslagen kvartersstruktur, platser för service (orange), parker samt gatunamn (Malmö stad).

### Målsättning

- Stråken ska bidra till god orienterbarhet, framkomlighet och skapa noder vid korsningspunkter.
- Stråken och platserna i området ska gestaltas med stor hänsyn till god sikt, orienterbarhet, grönska, ljus och trygghet under både dag och natt.

### D) VÄLKOMNANDE PLATSER I ÖSTER OM PARKEN

De tydliga stråken Hyllie Boulevard, Atles gata, Ymers gata och Almviksvägen planeras att tillsammans bidra till god orienterbarhet och skapar noder vid korsningspunkter. Vid korsningspunkterna föreslås offentliga platser utformas som känns allmänna, intressanta och välkomnande för både boende och besökare. Detta kan bidra till ökad känsla av trygghet genom människor som passerar, ökad aktivitet samt god belysning. I *Öster om Parken* planeras det för en blandning av offentliga friytor i form av parker, fickparker, torg och motionsstråk.

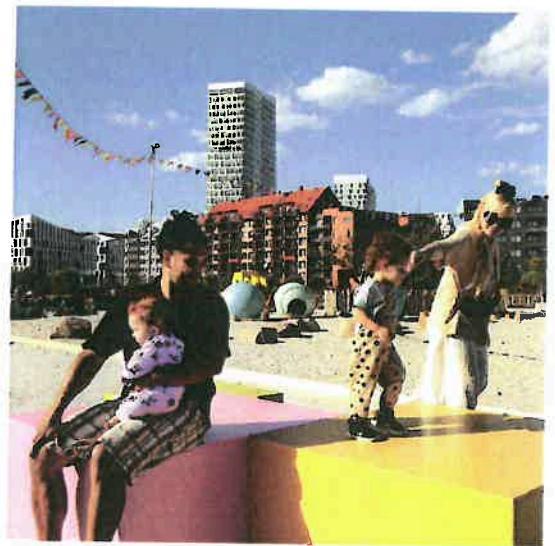
Motionsspåret planeras att binda samman de olika offentliga platserna, bostadskvarteren och andra delar av Hyllie. Längs med motionsstråket föreslås det även utegym och hundrastgård som uppmuntrar till motion, socialisering och utvistelse.

Inom *Öster om Parken* planeras ett torg vid mobilitetshuset i söder. Ambitionen är att torget ska vara en mötesplats för de boende i området samt innehålla frodig grönska likaväl som rymma tekniska funktioner såsom avfallskärl och nätstationer. Torget och koncentrationen av verksamheter bedöms vara lämplig eftersom mycket trafik passerar platsen i form av fotgängare, cyklister och bilister samt att platsen ligger i närheten av mobilitetshuset. Bostadsbebyggelse och verksamheter i bottenvåning planeras att rama in torget vilket kan bidra med ökad känsla av både trygghet och tillgänglighet.

Hyllievångsparken angränsar till *Öster om Parken* i väster och kan även enkelt nås via stråket Gimlegatan som går parallellt med parken, alternativt Almviksvägen, Ymers gata, Hyllie Boulevard alternativt smågatorna. Ambitionen är att Gimlegatan ska upplevas som en del av parken och bli ett aktivitetsstråk med möjlighet till spel och lek samt plats för uteserveringar. Hyllievångsparken ska bidra med högkvalitativa och storskaliga offentliga friytor samt hög tillgänglighet eftersom det ligger nära planerad bebyggelse, gång- och



Gröna stråk i Hyllie.



Lekplats i Hyllievångsparken.

## ÖSTER OM PARKEN SOM HÖGKVALITATIVT OMRÅDE

cykelstråk samt kollektivtrafik. Ambitionen är att alla Malmöbor ska kunna och vilja besöka platsen. Fokuset på denna plats är social och kulturell service genom att möjliggöra barnvänliga samlingslokaler och lekmiljöer som inte kräver konsumtion för att vistas på platsen. Ambitionen är att Hyllevångsparken i framtiden kommer att bli en destination som lockar besökare från hela Malmö.

Offentliga rum och funktioner ska utformas med hög tillgänglighet för äldre och för dem med funktionsnedsättning.

Området planeras att bebyggas i etapper vilket medför att *Öster om Parken* kommer vara en byggarbetsplats under en viss tid. Under byggskedet är det essentiellt att området upplevs tryggt och välkomnande.

### Målsättning

- I korsningspunkterna mellan stråken i *Öster om Parken* ska det skapas noder och offentliga rum där både boende och besökare känner sig välkomna.
- Andelen offentliga friytor ska inte understiga 15 %.
- Lekplatser ska uppföras i *Öster om Parken* för att bidra till social och rumslig integration.
- Motionsspåret ska binda samman de offentliga platserna, tex utegym och hundrastgård. På så sätt ökas möjligheterna till motion i gröna omgivningar.
- *Öster om Parken* ska upplevas tryggt och välkomnande även under byggskedet.



Platser under byggskedet.



### E) I ÖSTER OM PARKEN MÅR DU BRA

Öster om Parken utformas med ambitionen att skapa en hälsosam stadsdel som har bra bullernivåer, mikroklimat, luftkvalitet och dagsljus. Bebyggelsen inom Öster om Parken gestaltas med utgångspunkten att skapa en rutnätsstad genom kvartersstrukturer som skärmar av ljud och buller. Planområdet kommer att präglas av trafikbuller på grund av passerande trafikleder och gator, däremot är ambitionen att många människor i Öster om Parken ska cykla och promenera vilket kan minska trafikbullret. På offentliga platser är det viktigt att planera för goda ljudnivåer för att uppmuntra till vistelse på platsen.

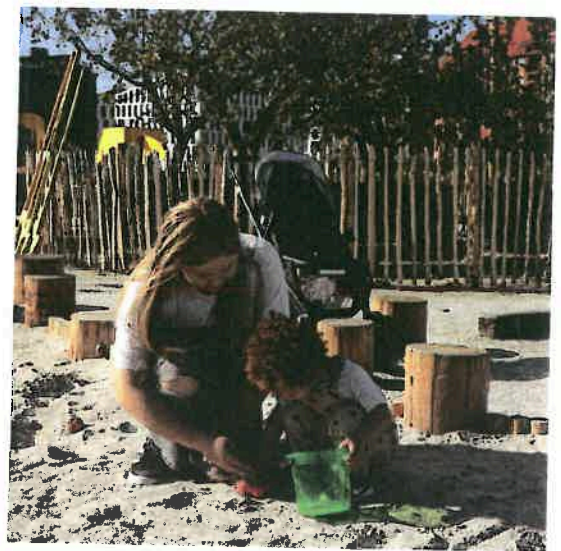
Konsekvenserna på luftkvalitet inom och utanför Öster om Parken på grund av ökade bilresor bedöms bli marginella. De beräknade halterna luftföroreningar är i dagsläget under miljökvalitetsnorm för luft och bedöms därmed inte öka i någon större grad. Öster om Parkens struktur och trafiklösningar ska även främja framkomligheten för gående och cyklister vilket troligtvis underlättar hållbara transporter, vilket i sin tur minskar påverkan på luftkvaliteten.

Det svenska klimatet medför att det är mörkt under stora delar av året när människor reser till och från arbete eller skola. Det medför att belysning och utformningen av offentliga rum är viktiga aspekter i att skapa trivsamma och trygga miljöer även när det är mörkt. Belysningen ska planeras med hänsyn till platsens funktion och ändamål för att öka känslan av trygghet, trafiksäkerhet och orienterbarhet. Belysningen ska utformas med hänsyn till biologisk mångfald eftersom nattaktiva djurarter är beroende av mörker eller mycket svagt ljus för sin överlevnad. Hyllievångsparkens belysning kommer att ha högre intensitet i parkens norra del, där det finns högst mänskliga aktivitet. I den södra delen kommer belysningen att vara mer sparsam för att inte störa insekter och andra smådjur. Därutöver ska hänsyn tas till biologisk mångfald vid val av armaturer.

Bebyggelsen planeras att utformas med stor hänsyn till dagsljus för att optimera de timmar solljus som finns framförallt under vinterhalvåret. Den föreslagna bebyggelsen inom Öster om Parken kommer på vissa platser vara tät. Det innebär utmaningar gällande dagsljus. Högre bebyggelse placeras främst i österläge för att skapa lägre bebyggelse mot söder/väster för att optimera dagsljuset. De platser där dagsljusförhållandena är goda ska bevaras och tillgängliggöras. Hyllievångsparken, tredje serviceområdet och restaurangstråket mot parken har alla mycket bra dagsljus och solförhållanden för exempelvis uteserveringar och utevistelse. Det är även angeläget att planera för skuggiga områden som kan användas av barn och äldre vid exempelvis extremvärme.



Gröna och tillgängliga stråk.

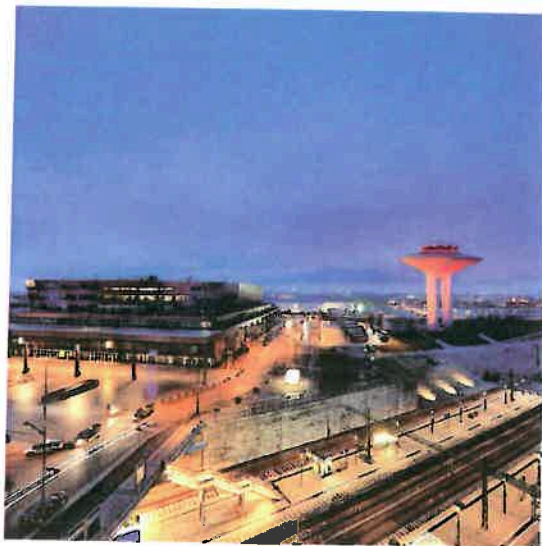


Hälsosamma lekmiljöer.

## ÖSTER OM PARKEN SOM HÖGKVALITATIVT OMRÅDE

### Målsättning

- Gatorna i *Öster om Parken* ska utformas med stor andel grönska såsom trädrader, regnbäddar och planteringar vilket bidrar till bättre lokalklimat och trivsamma gator.
- Belysningen ska planeras med hänsyn till platsens funktion och gestaltning för att bidra till en ökad upplevelse av identitet, trygghet och orienterbarhet.
- Belysningen ska planeras på ett sådant sätt att hänsyn tas till biologisk mångfald samt ett totalt klimatavtryck.
- I *Öster om Parken* ska utemiljön planeras med hänsyn till extremväder.
- Offentliga platser ska planeras med ambitionen att skapa goda ljudnivåer för att uppmuntra till utevistelse.



Belysning i centrala Hyllie.

Trivsamma och hälsosamma utemiljöer.



116 77



AP 7

# Öster om Parken som integrerande område

## MÅL 3

### DET INNEBÄR ATT

Här fokuseras på nykva sociala värden genom att skapa en stadsdel som uppmuntrar till mötesplatser och lärmiljöer utomhus, samt att skapa en stadsdel för alla genom exempelvis tillgängliga och förmånliga bostäder samt genom att inkludera barnperspektivet i alla beslut.

### A) HÄR SKAPAS EN BLANDAD & AKTIV STADSMILJÖ

Malmö stads ambition är att i Hyllie bygga den täta blandade staden där bostäder, kontor, handel, service, vård, skola och kultur ska samexistera kring ett attraktivt nätverk av stråk, torg och parker. Blandade funktioner kan bidra till att underlätta vardagslivet genom god tillgänglighet till service, skapa trygghet, aktivitet samt skapa mötesplatser. Utöver det skapas det även lokala arbetstillfällen där nya områden växer fram. Den blandade stadsmiljön i *Öster om Parken* kan också bidra till att skapa aktivitet i området över dygnet för människor som arbetar, bor, studerar eller besöker någon.

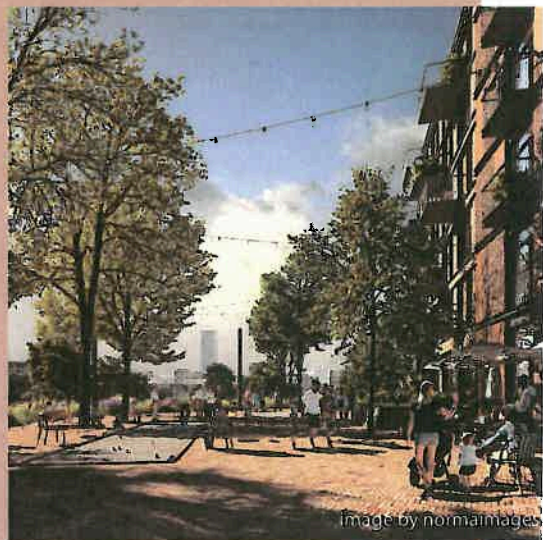
För att säkerställa god tillgång till blandat utbud gällande service och rekreation, utformas *Öster om Parken* utifrån följande principer, nyttja befintliga flöden, nyttja befintliga noder, mötesplatser, tathet och visibilitet, tillgänglighet, rätt aktör i rätt läge samt nyttja goda grannar. Dessa principer är också baserade på att undvika intern konkurrens mellan befintliga och framtida verksamheter i närområdet. Därmed blir det desto viktigare att koncentrera etableringarna till få noder och stråk. Enligt handelsutredning Hyllie bedöms utbyggnad av verksamheter i Hyllie (inklusive *Öster om Parken*) inte medföra några större negativa konsekvenser för omkringliggande handel och verksamheter såsom Svågertorp som ligger strax söderut (WSP Advisory 2021). I Svågertorp är det främst volymhandel såsom byggvaror, hemutrustning och fritidsvaror. Dessa funktioner finns inte i Hyllie och bedöms därför snarare komplettera varandra än bidra till konkurrens.

Utifrån nämnda principer, bedöms det finnas tre primära serviceområden med extra goda förutsättningar:

1. Huvudgatan Hyllie Boulevard planeras att utformas med handel och verksamheter i bottenvåningarna. Längs med Hyllie Boulevard underlättas vardagslivet genom att service, förskola och parkering koncentreras.
2. I södra delen av Atles gata, vid mobilitetshuset, planeras ett offentligt torg som ramas in av verksamheter i bottenvåning. Vid torget passerar många människor eftersom platsen angränsar till mobilitetshuset.
3. Gimlegatan i västra delen av kvarteret angränsar till Hyllevångsparken. Vid Gimlegatan planeras ett restaurang- och vistelsestråk med de bästa solförhållandena som erbjuder vackra vyer över Hyllevångsparken.



Stadsmiljö i Hyllie.



Visionsbild Gimlegatan.

AP  
D

## ÖSTER OM PARKEN SOM INTEGRERANDE OMRÅDE

Detaljplanen möjliggör funktionsblandning inom majoriteten av Öster om Parken samt uppmuntrar till aktiva bottenvåningar genom exempelvis 3,5 meter rumshöjd. Även tillgång och efterfrågan på bostäder, service, vård och kontor kan i framtiden förändras. Det medför att de funktioner som planeras utformas med flexibilitet för att kunna förändras, det kan exempelvis handla om att möjliggöra lokaler i bottenvåningarna som både kan användas som privata bostäder likaväl som kontors- och verksamhetslokaler.

En förskola möjliggörs vid torget/fickparken som ligger i anslutning till mobilitetshuset. Förskolan bidrar med social service i närområdet och även aktivitet dagtid. Öster om Parken angränsar i öster till Hyllievångsskolan som kan bidra med ytterligare social service för äldre barn. I samtliga bostads-, kontors-, och skolkvarter kan även vård placeras vilket kan bidra med social service för exempelvis äldre och/eller för dem med funktionsnedsättning. Alldeles intill Hyllie station planeras kvarteret Embassy of Sharing där det bland annat kommer att uppföras ett bibliotek.

Norr om korsningen Almviksvägen / Atles gata ligger Kroks mölla på en höjd. Möllan har under lång tid varit ett viktigt landmärke i området och det är viktigt att möllan även i fortsättningen är synlig från stadsdelsparken och från Hyllie Boulevard. Ambitionen är att bevara möllan i sin helhet.

### Målsättning

- I Öster om Parken ska det finnas en blandning av social och kommersiell service samt rekreation som är attraktiv och tillgänglig för alla.
- I Öster om Parken uppmuntras icke-kommersiella publika målpunkter som kan användas av alla människor oavsett social eller ekonomisk bakgrund.
- Bottenvåningarna ska utformas med flexibilitet för att möjliggöra funktionsskiften i framtiden.
- Bottenvåningar ska vara transparenta för att bidra med ökad aktivitet och känsla av trygghet.
- Vid mobilitetshuset ska det finnas verksamheter som underlättar vardagslivet genom nod för samhällsnyttig delning (mobilitet, energi, dagvattenfördröjning, vardagliga delningsfunktioner som verktyg osv) samt nod för vardagsnära service (livsmedel, paketleveranser, tvättservice, m.m.)
- Gimlegatan ska möjliggöra handel och verksamheter i bottenvåningarna.
- I Öster om Parken etableras både verksamheter som kompletterar befintligt utbud i Hyllie och i närområdet.
- Verksamheterna i Öster om Parken präglas av mångfald såsom ideellt, företag, små- och storskaligt, lokalt och internationellt samt permanent och temporärt.
- I Öster om Parken skapas blandning av funktioner som kan bidra till aktivitet över dygnet.

### Embassy of Sharing

Området Embassy of Sharing planeras / fastslås med blandning av bostäder, kontor och vårdskapande mötesplatser, utöver västra om Hyllie station. Området planeras med höga hållbarhetsambitioner, innovation, kring definitioner och socialt inkluderande målsätt socialt ansvarstagande.



Uppglasade bottenvåningar i Hyllie.



Den lokala odlingsföreningen i Hyllie.

## ÖSTER OM PARKEN SOM INTEGRERANDE OMRÅDE

### B) I ÖSTER OM PARKEN GYNNAS ETT INKLUDERANDE ARBETSLIV

Öster om Parken ska långsiktigt integrera människor och skapa ett samspel mellan arbete och boende. Åtgärder för att främja arbetsmarknaden, såsom möjligheter till sommarpraktik, byggföretagsevenemang eller arbetspraktik för personer som står långt borta från arbetsmarknaden, går hand i hand med planen att integrera lokala aktörer och initiativtagare och att skapa hållbara lösningar som förankras i stadsdelen och skapar identitet. Idag finns det olika aktiva aktörer som engagerar sig i närområdet. Hyllievångsparkens odlingsförening och skolan som ligger i anknäytning till Öster om Parken bidrar med stort engagemang och kan vara initiativbärare och skapar möjligheter för informella möten. Även inom området Öster om Parken skapas arbetstillfällen i form av tillkommande kontor och förskola. Resultatet är en blandning av arbete och boende i kvarteret med korta transportvägar.

#### Målsättning

- I Öster om Parken ska det skapas lokala arbetstillfällen.
- I Öster om Parken ska det finnas en blandning av arbete och boende.

### C) I ÖSTER OM PARKEN FRÄMJAS BARNS INTRESSEN & BEHOV

Öster om Parken ligger i direkt anknäytning till Hyllievångsparken och de gröna dragen tas med i planeringen, så att de olika elementen av parken återspeglas i området. Här är det viktigt att se gränserna mellan Öster om Parken och omkringliggande områden som flytande, så att ett helhetsperspektiv är möjligt. Två gröna stråk planeras att gå genom planområdet, för att knyta samman området med parken och därmed även förlänga Hyllievångsparken och skapa en koppling till grönstrukturen på östra sidan med Iduns Park. Genom de viktiga cykelstråken knyts Hyllievångsparken ytterligare an till Almviksvägen och skapar en tydlig förbindelse till östra sidan, Iduns Park och förskolan. På så sätt kopplas de gröna inslagen samman med varandra på ett pedagogiskt sätt och ett nätverk av lärmiljöer skapas genom hela planområdet som möjliggör för både barn och vuxna att leva hållbart i Öster om Parken. Utformningen av dessa öst-västliga förbindelser fokuserar på barnens perspektiv, lämnar mycket utrymme för grönstrukturen och integrerar även en motions slinga. Här läggs fokuset på barnens och fotgängarens villkor.



Lekande barn i Hyllie.



Lekande barn i Hyllie.

AF

## ÖSTER OM PARKEN SOM INTEGRERANDE OMRÅDE

### Målsättning

- Barnets bästa ska komma i första hand vid alla beslut som rör barn i *Öster om Parken*.
- I *Öster om Parken* ska grönytor användas som lärmiljöer med syfte att sprida kunskap om hållbar samhällsutveckling och hållbara livsstilar.
- Alla barn ska kunna ta sig till skolan/förskolan tryggt och säkert och på ett hållbart sätt.
- Det ska tas hänsyn till barnperspektivet vid utformning av gång- och cykelvägar. Det ska finnas platser som lockar barn till aktivitet, lek, lärande eller rörelse. Trafiksäkerheten ska säkerställas utifrån barnperspektivet.
- Barnperspektivet samt barnens eget perspektiv ska inkluderas i *Öster om Parkens* planering och analysera vilka konsekvenser beslut får ur ett barnperspektiv.
- Barn och ungdomar ska ha möjlighet att växa upp med hållbara livsstilar och få möjligheten att lära sig betydelsen av en hållbar stadsdel och att vara delaktiga i ett hållbart samhälle.

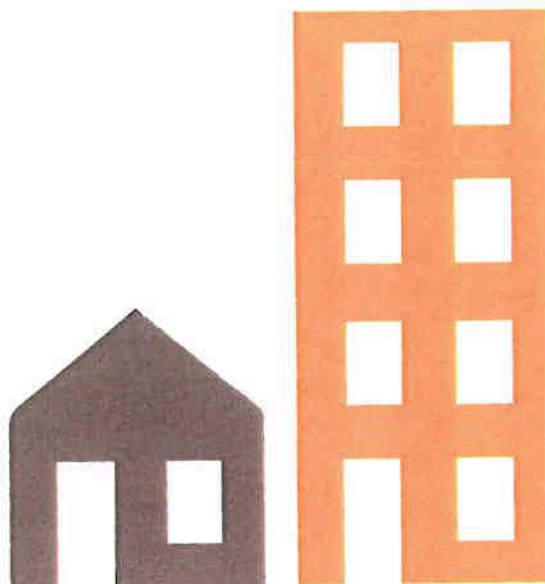
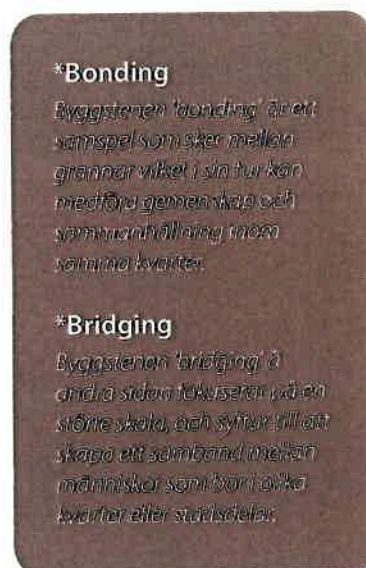
### D) HÄR FINNS BOSTÄDER FÖR ALLA

Utvecklingen av bostadskvarteren *Öster om Parken* kan möjliggöra nästan 600 nya bostäder. Ambitionen är att skapa en variation av boende genom att blanda upplåtelseformer, prisnivåer samt bostadsstorlekar. Variationen av boende kan därmed bidra till att minska segregation, bidra till att öka social blandning samt att människor kan bo kvar i Hyllie under stora delar av livet. Barnperspektivet är en viktig utgångspunkt för kvarterets utformning och genom att erbjuda tillgång till förskola, skola, närhet till parker och lekplatser samt trafik-säkra gatumiljöer kan det medföra att barnfamiljer stannar i bostadskvarteren även när familjen växer. Inom *Öster om Parken* möjliggörs det även för lättillgänglig vård i olika former vilket underlättar för exempelvis äldre och människor med funktionsvariationer.

Bostadskvarteret *Öster om Parken* är utformat efter att uppfylla de två byggstenarna i socialt samspel som är 'bonding'\* och 'bridging\*'. I kvarteren blir det därför viktigt att planera för 'bonding' genom att exempelvis utforma bostadsgårdar som uppmanar till diverse aktiviteter och vistelsemöjligheter. Även gemensamma utrymmen såsom cykelrum och soprum kan fungera som sammanbindande om de utformas med hänsyn till 'bonding'. För att uppmuntra 'bridging' ska fokus ligga på att utforma parker, torg och fickparker som uppmanar till interaktion mellan människor i olika kvarter eller stadsdelar.

### Målsättning

- I *Öster om Parken* ska det finnas olika upplåtelseformer, prisnivåer samt storlekar på bostäder som kompletterar befintligt bostadsbestånd.
- I *Öster om Parken* ska varje bostadsprojekt i hyresrättform ska 10 % av lägenheterna upplåtas till kommunens bostadssociala verksamhet, 10 % av lägenheterna förmedlas via Boplats Syd för Malmöbor som uppstår ekonomiskt bistånd, 50% av lägenheterna förmedlas via transparent kösystem som är öppet för alla och fritt från diskriminering enligt Malmö stads markanvisningspolicy.
- Bostadsgårdarna och gemensamma utrymmen ska utformas med hänsyn till att skapa en känsla av trygghet och tillhörighet hos de boende.



## 7 Referenser

- Ekologigruppen. (2020). *NVI i Södra Hyllie (DP 5685) – Naturvärdesinventering enligt SIS-standard.*
- Eon, VA-syd, Malmö stad. (2021). *Klimatsmarta Hyllie – vi testar framtidens lösningar.*
- Hyresgästföreningen, Ramboll. (2021). *Scenarioanalys - Marknadshyror Malmö.*
- Konijnendijk van den Bosch, C. (2021). *Promotin health and wellbeing through urban forests – introducing the 3-30-300 rule.* Nature Based Solutions Institute (2020).
- Malmö stad. (2011). *Klimatkontrakt för Hyllie.*
- Malmö stad. (2015). *Miljöprogram Hyllie, Mål och åtgärder för förverkligandet av Öresundsregionens klimatsmarta stadsdel.* Version 1, 2015.
- Malmö stad. (2017). *Workshopdokumentation, Workshop 1 om Hyllies nya stadsdelspark.*
- Malmö stad. (2017). *Workshopdokumentation, Workshop 2 om Hyllies nya stadsdelspark.*
- Malmö stad. (2018). *Workshopdokumentation, Workshop 3 om Hyllies nya stadsdelspark.*
- Malmö stad. (2020). *Strukturskiss sydöstra Hyllie.*
- Malmö stad. (2021). *Miljöprogram för Malmö stad 2021-2030.*
- Malmö stad. (2021). *Planbeskrivning DP5685 (Granskningshandling).*
- Malmö stad. (2022). *Gestaltningssinriktning för området öster om Hyllievångsparken.*
- Malmö stad. (2022). *Grönytefaktoranalys.*
- Malmö stad. (2023). *Statistikunderlag för Malmö.*
- Mäklarstatistik. (2023a). *Bostadsrätter i Hyllie 2023.*
- Mäklarstatistik. (2023b). *Bostadsrätter i Malmö 2023.*
- Norconsult. (2022). *Ekosystemtjänstanalys Öster om Parken.* På uppdrag av Malmö Stad.
- Nyréns. (2019). *Hyllies största park - Gestaltningssprogram.*
- Ramböll. (2021). *Markundersökning Hyllie - Öster om Park.*
- Sweden Green Building Council. (2019). *Citylab Guide.*
- Sweden Green Building Council. *Handledning till Certifierad Citylabsamordnare 3.0.*
- Tyréns. (2021). *DP5685 Öster om parken - trafikbullerutredning.*
- Tyréns. (2022). *Klimatanalys Öster om parken.*
- WSP. (2021a). *Handelsutredning Hyllie.*
- WSP. (2021b). *Stadslivsstrategi och Handelsutredning Hyllie Stadsdelspark med omnejd.*

## 8 Bilagor

### 8.1 BILAGA 1 - DIALOGPROCESSEN

För att långsiktigt förankra social hållbarhet i projektet ligger fokus på dialog och delaktighet. Medborgarna kan genom dialog aktivt delta i stadsutvecklingsprocesser, bidra med lokalkunskap och samverka för att skapa identitet i ett nytt område.

En löpande dialog krävs under hela projektprocessen inom kommunen, med externa aktörer och berörda i *Öster om Parken*. För att säkerställa social hållbarhet genom hela processen och även för att befästa den i genomförandet och efteråt ska delaktighet vara en naturlig del av processtyrningen och dialog ska ses som ett samskapande med lokala aktörer och medborgare (co-creation) som möjliggör gemensamma beslut.

Delaktighet ses som en del av en sammanhållen processtyrning som bygger på ett demokratiskt förhållningssätt och sätter människorna i centrum för planeringen.

Dialog är en Citylab-indikator och syftar till att fånga olika aktörers intressen och lokalkännedom genom att bygga en dialogprocess som passar till projektets syfte inom områdets utveckling. Förutsättningarna för en levande dialogkultur i *Öster om Parken* ges tack vare de goda strukturer som föregått den. Malmö stad har en lång och innovativ relation till dialogprocesser och har etablerat en dialogkultur i kommunen. Även i Hyllies utveckling har dialog varit en viktig del av processen som nu lever vidare och förankras i *Öster om Parken*. Miljöprogrammet Hyllie bygger på dialogen mellan staden och framtidens byggherrar och lägger grunden för att förenkla och accelerera plan- och projekteringsprocessen.

Olika dialoger som förts tidigare, som workshops med fokusgrupper om framtiden för Hyllievångsparken 2017, Samsyn Hyllie-plattformen som informerar om evenemang i Hyllie, VA Syds utbildningsengagemang i form av kretslopp- och kunskapscentrum Kretseum och Hyllies vattenpark mm. Det finns också en stadsodlingsförening med stort engagemang för området. För att aktivt engagera invånare planeras det för en förening "Hyllievångsparkens vänner" som ska ge möjlighet för inflytande och delaktighet i området.

Hyllievångsskolan är identifierad som en viktig aktör som bidrar till att ge inflyttande även till barn och ungdomar och bidrar med barnens perspektiv och barnperspektivet. Barn och ungdomar kan ses som en viktig målgrupp och ska därför engageras särskilt starkt i planeringen. Att involvera Hyllievångsskolan och använda resultaten från de tidigare dialogerna i Hyllievångsparken hjälper och låter projektet växa bortom planens gränser. Resultatet från dialogen om Hyllievångsparken har gett inflyttande i projektet så att det exempelvis läggs stort fokus på vardagsliv och oskyddade trafikanter. För målgruppen ungdomar är det särskilt viktigt med informella mötesplatser. I direkt anslutning till *Öster om Parken* i Hyllievångsparkens norra del ska det bli en mötesplats med café/restaurang men också informella platser och eventuellt plats för en samlingslokal.

Mobilitetscentralen, torget och de mindre lokala gatorna i kvarteret *Öster om Parken* ger var och en goda möjligheter till mötesplatser, samvaro och idéutbyte med möjlighet till lokalt engagemang i stadsdelen.

Alla i *Öster om Parken* är nya invånare i stadsdelen. Det är därför viktigt att en gemensam identitet kan växa fram här. Då blir det extra viktigt att inkludera kringboende i planeringen och genomförandet och att bygga broar till lokala kvarter och omkringliggande aktörer.

### **Formulera dialogprocessens mål:**

I en första inventering sätts gemensamma mål, formuleras dialogens syfte och identifieras framgångsfaktorer, utmaningar och risker. En särskild utmaning är att integrera medborgarna i ett planerings-sammanhang, där ett område ännu inte har utvecklats. *Öster om Parken* omfattar ingen bebyggelse idag och har därför ingen tydlig tillhörighet av boende som kan integreras.

Utmaningen här är att området hittills har haft lite egen identitet. Det finns en risk att inte alla eller bara några av de berörda målgrupperna kan nås. Detta kan begränsas genom att göra en mer detaljerad målgruppsanalys. Vid behov bör vissa målgrupper nås genom uppsökande verksamhet. För andra är digitala metoder fördelaktiga. Ett bredare utbud av aktiveringsmetoder ger en högre chans att möta utmaningarna. En framgångsfaktor kan vara att individuellt anpassa uppiägget till målgrupperna, till exempel att översätta kommunikationen till flera språk och att välja ett medborgarvänligt språk. En dialog i ögonhöjd som tydliggör handlingsmöjligheterna och understryker det roliga men också det brådskande i deltagandet hjälper till att överbrygga utmaningar.

AKC 13

## Identifiera de intressenter som bör involveras & hur de ska nås:

Den andra delen av den inledande fasen syftar till en strategisk målgruppsanalys.

För att skapa en socialt hållbar utveckling ska berörda och intresserade integreras i planeringen. Utan inblandning av viktiga intressenter kan det uppstå ett förtroendetapp hos befolkningen, skepsis mot kommunens planer och en ojämn osammanhängande utveckling av planområdet. Nivån på delaktigheten bör fastställas initialt. Ju högre nivån, desto mer sannolikt är det att det finns ett långvarigt förtroende och en långsiktig dialogkultur skapas i staden.

Alla kringliggande verksamheter och byggnader bör integreras i dialogen. Detta omfattar även kringliggande skolor, kulturinstitutioner och lokalt serviceutbud. Då det är en strategisk utveckling för hela stadsdelen kan det till och med vara vettigt att utöka målgruppen till hela Hyllie.

Möjliga aktörer och platser i närheten av planområdet.  
I direkt närhet:

- Iduns förskola
- Hyllievångsskola
- Hyllievångs sporthall
- Hyllievångsskolans Skatepark
- Lekplatsen i Hyllie Vattenparksgata
- Iduns park med Kroks mölla
- Hyllievångsparken

## Fastställa vilka metoder som ska användas i dialogprocessen

Lämpliga metoder väljs utifrån resultaten av målgruppsanalysen. Då *Öster om Parken* är ett planerat område som ska bebyggas i framtiden är en dialog på plats i Hyllie ett bra sätt att lära känna omgivningen genom att uppleva platsen.

En dialogpromenad som metod ger möjligheten att vandra genom planområdets olika hörn tillsammans och för att uppleva platsen på plats och diskutera framtida användning. Med en dialogpromenad som metod kan det vara vettigt att involvera lokala aktörer i planeringen och planera in olika stationer där lokala aktörer berättar om platsen och deltagarna kan ställa frågor. Frågor kan förberedas som diskuteras med deltagarna under dialogpromenaden. Frågor bör

formuleras så öppet som möjligt för att kunna fånga idéer opartiskt. Medborgarvänligt språk och tydliga frågor eller diskussionsämnen underlättar dialogen. Då området fortfarande är obebyggt passar även kreativa format som brainstorm och associationskedjor som gör det möjligt att tänka fritt och diskutera planområdets framtid utan några planer i åtanke och på så sätt skapa utrymme för nya tankar och idéer och att använda deltagarnas lokalkännedom.

Dialogen på plats kan kompletteras med en digital del. Kartbaserade digitala verktyg är idealiska för att hitta idéer. Uppmärksamhet bör ägnas åt responsiv design så att olika målgrupper också kan ta del av den digitala dialogen och ett användarvänligt upplägg som sätter medborgarnas idéer i centrum.

#### **Bestämna vilket stöd som behövs för att nå ut:**

Som en del av målgruppsanalysen identifieras förutom metoder ytterligare faktorer som gör det möjligt att nå respektive målgrupp och skapa skräddarsydda kommunikationsstrategier.

I det här fallet är det vettigt att aktivt involvera de omgivande aktörerna och att främja dialogen lokalt i Hyllie. boende i närområdet kan också tilltalas direkt via e-post eller brev. Dialogen kan annonseras vidare via digitala kanaler och sociala medier.

#### **Genomföra dialogaktiviteterna:**

Här sker själva dialogen som kan delas upp i olika dialogfaser. Det är tillrådligt att koppla digitala och fysiska former av dialog med varandra för att kunna skapa en tvärmedial process som når olika målgrupper.

## Utvärdera, justera, rapportera & återkoppla

Efter alla dialogfaser sammanställs alla resultat, alla idéer granskas och en slutrapport skapas. Resultaten ska återkopplas till deltagarna för att säkerställa transparens och ömsesidig information om hela dialogprocessen och därefter.

Utvärderingen av dialogen bör sammanfatta alla dialogfaser och förtydliga resultatet av de enskilda faserna. En diskussion och förväntningshantering i början hjälper till att prata om målen med dialogen, till exempel när det gäller hur många medborgare som ska nås. Alla inkomna idéer och synpunkter kan samlas i en tabell. På så sätt kan den systematiskt klustras och sorteras tematiskt. Det kan klustras efter ämne, dialogfas eller metod och vid behov efter olika delar av planområdet. Åtgärder kan sedan formuleras för hur varje mottagen idé kan hanteras. Vilken åtgärd för vidare planering kan uppstå och hur kan åtgärden prioriteras (prioritering)? Vem är ansvarig (ansvarsfördelning)? Hur kan idén klassificeras i termer av tid (långsiktig, medellång sikt, kortsiktig)? Den resulterande slutrapporten kan anpassas till framtida planering och förbereda den formella samrådsprocessen.



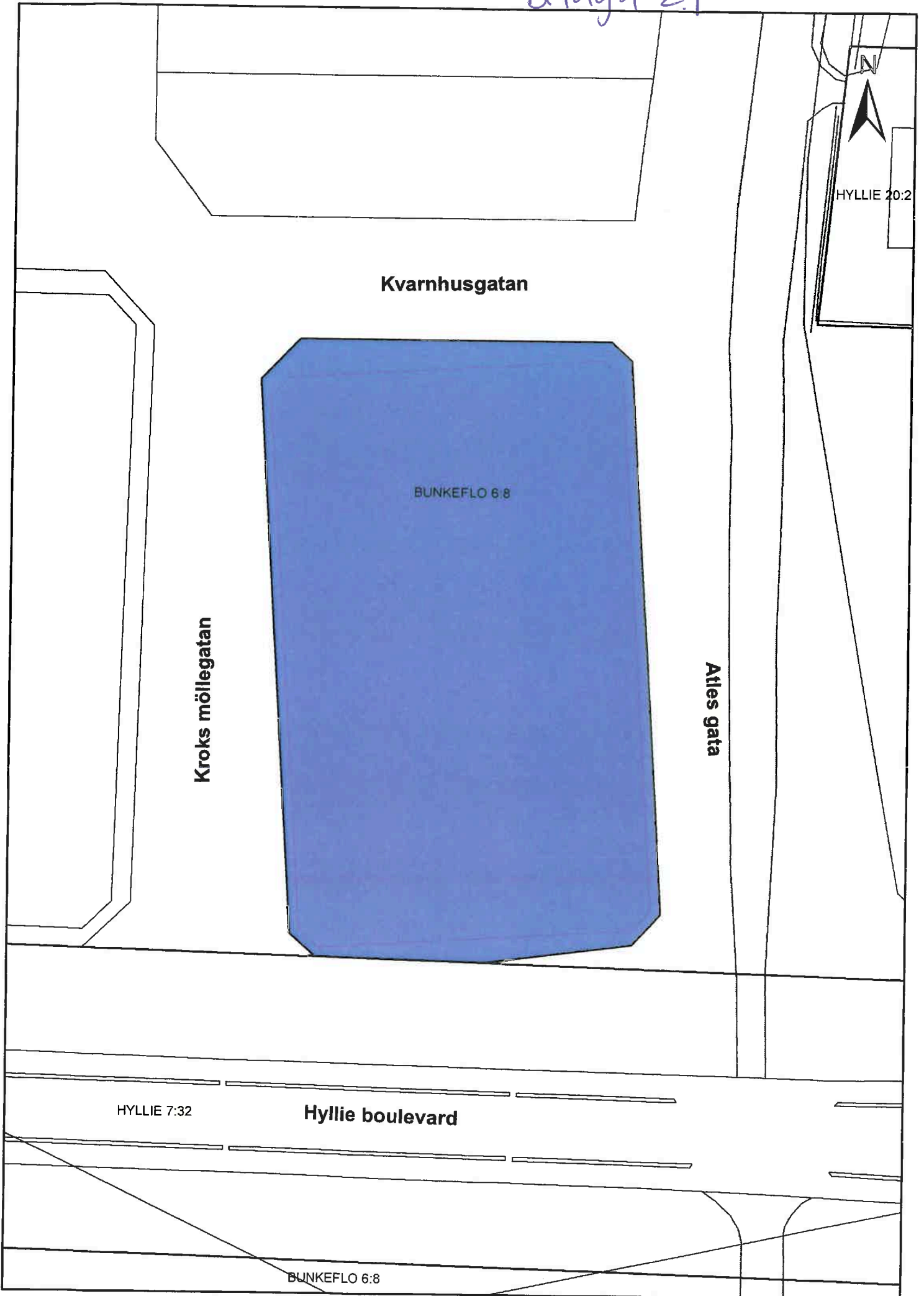


Image by 1001malmages



Malmö stad

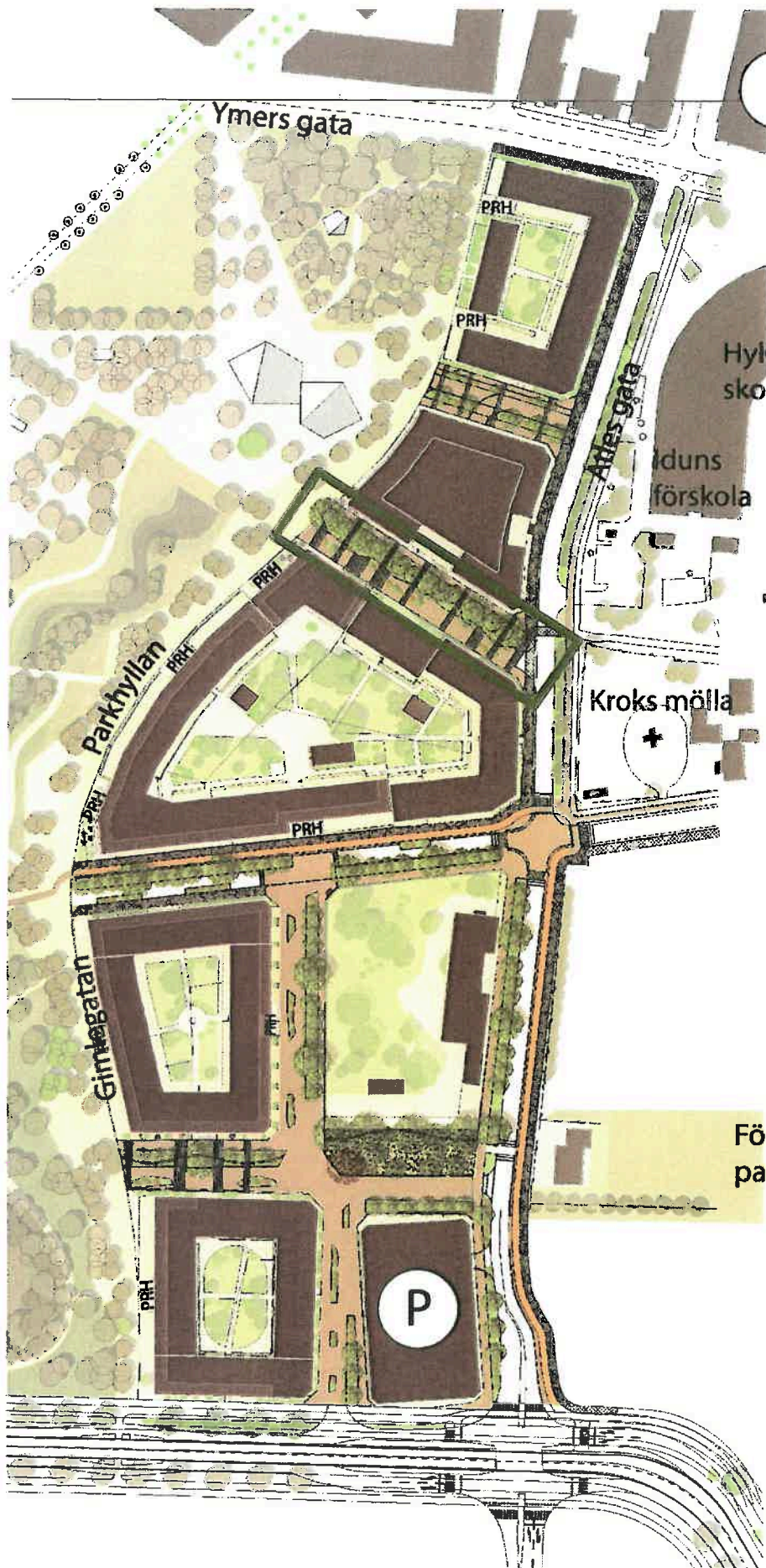
APC JJ



HYLLIE 7:32

Hyllie boulevard

BUNKEFLO 6:8



AT D

## Malmö markprisindex

<p><u>KPI</u> 1980=100 Fastställda tal</p>	<p><b>Konsumentprisindex (KPI)</b> <i>Indexet mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för hela den privata inhemska konsumtionen, de priser konsumenten faktiskt betalar. KPI är det vanliga måttet för kompensations- och inflationsberäkningar i Sverige.</i></p> <p><b>Publiceras månadsvis den 14e.</b></p>
<p><u>BKI</u> 2015K1=100 Flerbostadshus Totalt exkl. mervärdesskatt</p>	<p><u>Byggekostnadsindex för byggnader, inkl. löneglidning (BKI)</u> <i>Ett byggekostnadsindex mäter prisutvecklingen för en verksamhets olika produktionsfaktorer. Indexutvecklingen för de olika produktionsfaktorerna vägs samman till ett totalindex med den andel de utgör av totalkostnaden.</i></p> <p><i>Byggekostnadsindex för byggnadsverksamheten mäter förändringen av entreprenörens kostnad respektive byggherrekostnaden. De olika kostnadsfaktorerna är: material, arbetslöner, maskiner, transporter och omkostnader samt byggherrekostnaden. I byggherrekostnaden ingår kostnader för räntor, lagfart, projektering etc.</i></p> <p>Indexet använder faktorprisindex för flerbostadshus inkl. löneglidningar, totalt exkl. mervärdesskatt</p> <p><b>Publiceras kvartalsvis ca en och en halv månad efter aktuellt kvartalsskifte.</b></p>
<p><u>FastPI</u> 1981=100 Stor-Malmö Permanent småhus</p>	<p><u>Fastighetsprisindex (FastPI)</u> <i>Fastighetsprisindex (FASTPI) visar prisnivå, prisutveckling och omsättning på fastighetsmarknaden för beviljade överlåtelser som gjorts via inskrivning av lagfart eller inskrivning av tomträttsinnehav. Indexet mäter pris och värdeutvecklingen på det befintliga beståndet av permanenta småhus, fritidshus och lantbruksenheter. Fastighetsprisindex beräknas kvartalsvis och fastställs årsvis.</i></p> <p>Indexet använder fastighetsprisindexet för permanenta småhus i Stor-Malmö.</p> <p><b>Publiceras kvartalsvis ca 1 månad efter aktuellt kvartalsskifte. FastPI är preliminära för innevarande år och fastställs i årsrapport ca 5 månader efter aktuellt årsslut.</b></p>

Senast reviderad: augusti 2022

JP D