

Underlag objektsgodkännande

8653 Hyllie 20:1

Projektnummer: 8653 Hyllie 20:1

Datum för ärende i Tekniska nämnden: 25 augusti 2026

Kategori: Exploatering

Projektledare: Marie Frid



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund, syfte och mål	3
2.1	Bakgrund och syfte	3
2.2	Stadens mål	4
2.3	Leveransmål.....	4
3	Projektets omfattning	4
3.1	Geografisk avgränsning.....	4
3.2	Detaljplan.....	6
3.3	Kopplingar till andra projekt / linjen.....	7
3.4	Tidigare och eventuellt kommande beslut	8
3.5	Genomförande.....	8
3.6	Potentiella föroreningar	8
3.7	Osäkerhet och risker.....	8
4	Tidplan	9
5	Ekonomi.....	9
5.1	Projektkalkyl	9
5.2	Driftkonsekvenser.....	13
5.3	Budgetavstämning	14

1 Sammanfattning

Projekt 8653 "Hyllie 20:1" omfattar ett område om cirka 30 000 kvadratmeter (kvm). Projektområdet berör fastigheten Hyllie 20:1 vilken ägs av Hyllie Green AB, ett bolag inom Skanska koncernen. Samt del av fastigheterna Hyllie 165:61 och Bunkeflo 6:8 vilka ägs av Malmö stad. Projektområdet avgränsas i söder och väster av exploateringsprojekt 7332 Oxelallén och i norr av exploateringsprojekt 7347 Öster om skolan. Längs projektområdets östra kant omfattas del av Pildammsvägen. Pildammsvägen utmed planområdet planeras omvandlas till en stadsmässig gata.

För projektområdet pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan, DP 5666. Detaljplanen möjliggör för fyra kvarter om tillsammans 51 500 kvm bruttoarea (BTA) varav 37 500 kvm BTA utgörs av bostäder med centrumverksamheter i bottenvåningar och 14 000 kvm BTA av kontor med centrumverksamheter i bottenvåningar.

Inom projektområdet ska lokalgator samt gång- och cykelväg anläggas. Inom projektområdet ska därtill de två västra körfälten av nya Pildammsvägen anläggas. Mindre åtgärder behöver vidtas utanför projektområdet för att dagvattenavrinning och trafik ska fungera.

Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

De totala utgifterna i projektet beräknas till 54 mnkr. Ersättning för mark bedöms ge en intäkt på 42,5 mnkr. Ersättning för gatukostnader bedöms ge en intäkt på 57,5 mnkr. Driftkonsekvenserna som projektet ger upphov till beräknas till - 4,2 mnkr brutto och netto. Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av fastighets- och gatukontoret planerade ekonomiska plan.

Tekniska nämndens resultatram för exploatering påverkas med 99,8 mnkr till följd av detta projekt.

Genomförandetiden bedöms till cirka 10 år och projektet färdigställs år 2037.

Beräkningarna är gjorda utifrån prisläge i januari 2026.

2 Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

Projektet möjliggör runt 375 nya bostäder samt kontor och centrumfunktion. I projektet anläggs nya lokalgator, gång- och cykelväg samt del av Pildammsvägen i planerad placering och utformning som stadsmässig gata.

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllande av tekniska nämndes grunduppdrag för ansvar för exploatering av kommunal och privat mark samt ansvar för framtagande av exploateringsavtal vid exploatering av privat mark.

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av kommunfullmäktiges mål om en attraktiv stad för arbete och hållbar tillväxt. Denna bedömning grundas på att projektet förväntas möjliggöra nya kontorsarbetsplatser och bostäder inom storstadspaketets influensområde.

2.3 Leveransmål

Projektets leveransmål är följande:

- Möjliggöra nybyggnation av 51 500 kvm BTA för bostäder, centrumfunktion och kontor på privat mark.
- Anläggande av lokalgator och gång- och cykelväg inom projektområdet.
- Anläggande av del av de två västra körfälten av Pildammsvägen i ny placering och utformning som stadsmässig gata inom projektområdet. Och därtill anläggande av längsgående trädplantering samt gång- och cykelväg.
- Anläggande av anpassningsåtgärder i anslutning till projektområdet kopplat till dagvattenavrinning och trafik.



Figur 1B. Fastighetsgränser är markerade i bilden med röda streck. Fastigheten Hyllie 20:1, vilken ägs av Hyllie Green AB, är markerad med rosa färg.

Det finns ett jordbruksarrende inom en mindre del av projektområdet. Detta arrende kommer att sägas upp.

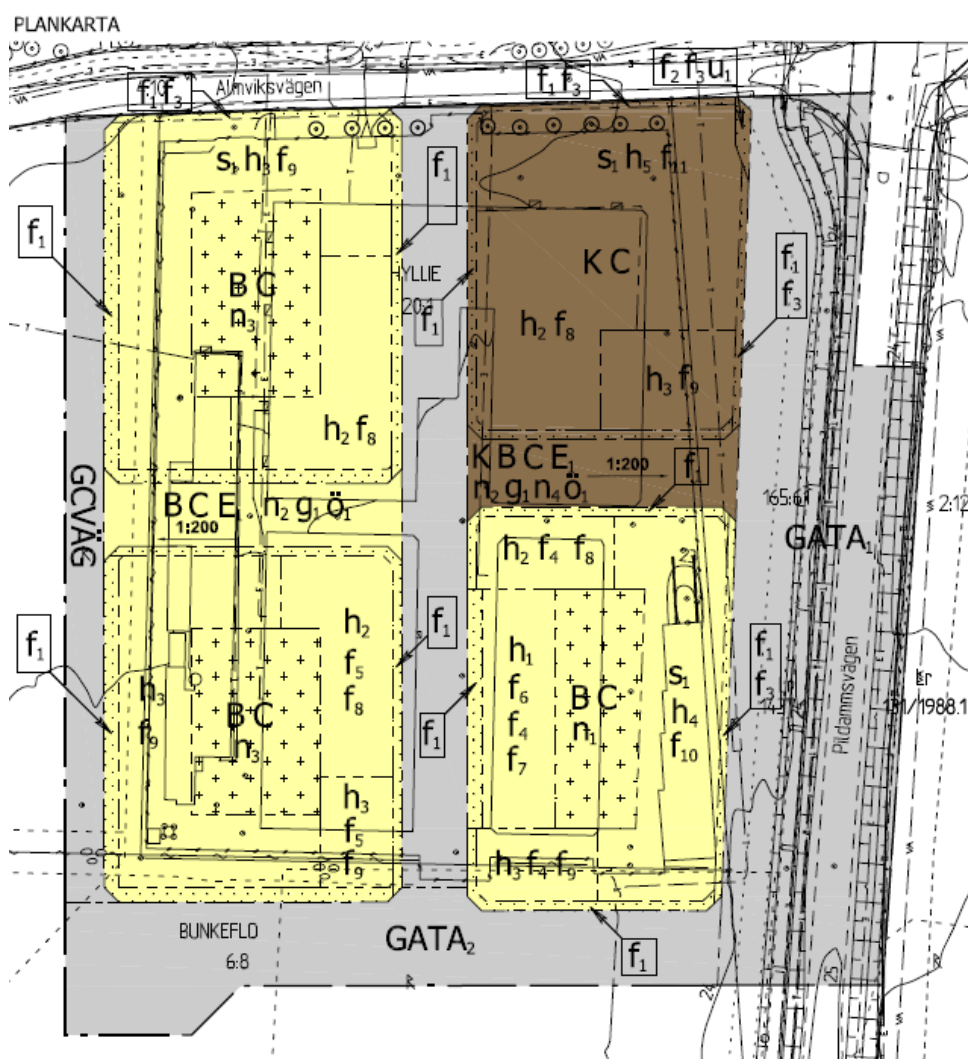
3.2 Detaljplan

Stadsbyggnadskontoret arbetar med en ny detaljplan för projektområdet, DP 5666.

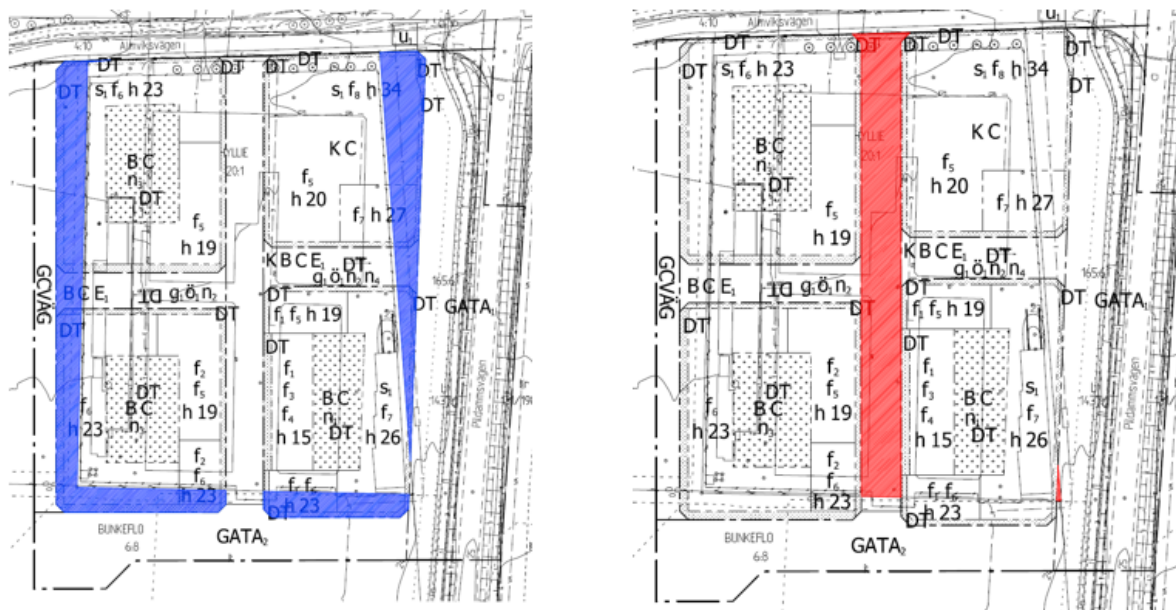
Beställare av detaljplanen är Hyllie Green AB. Planförslaget möjliggör fyra kvarter som separeras av en allmän gata i nordsydlig riktning och två kvartersgator i östvästlig riktning.

Planförslaget möjliggör omvandling av en del av Pildammsvägen till en stadsmässig gata.

Gång- och cykelbana möjliggörs längs planområdets västra kant och ny lokalgata möjliggörs längs planområdets södra kant. I figur 2 nedan åskådliggörs ett utklipp från utkast till antagandehandling för detaljplanen.



detaljplanen och ska överföras till av Malmö stad ägd fastighet, Hyllie 4:10. Överföringarna ska stadgas i exploateringsavtal innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnd.



Figur 3. Mark som ägs av Malmö stad och planläggs som kvartersmark ska överföras till Hyllie Green ABs fastighet. Dessa ytor är blåmarkerade. Mark som ägs av Hyllie Green AB och planläggs som allmän platsmark ska överföras till av Malmö stads ägd fastighet. Dessa ytor har markerats med rött.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Föreliggande projekt påverkar och påverkas av andra projekt. Vilka projekt det rör sig om hur påverkan ser ut beskrivs nedan.

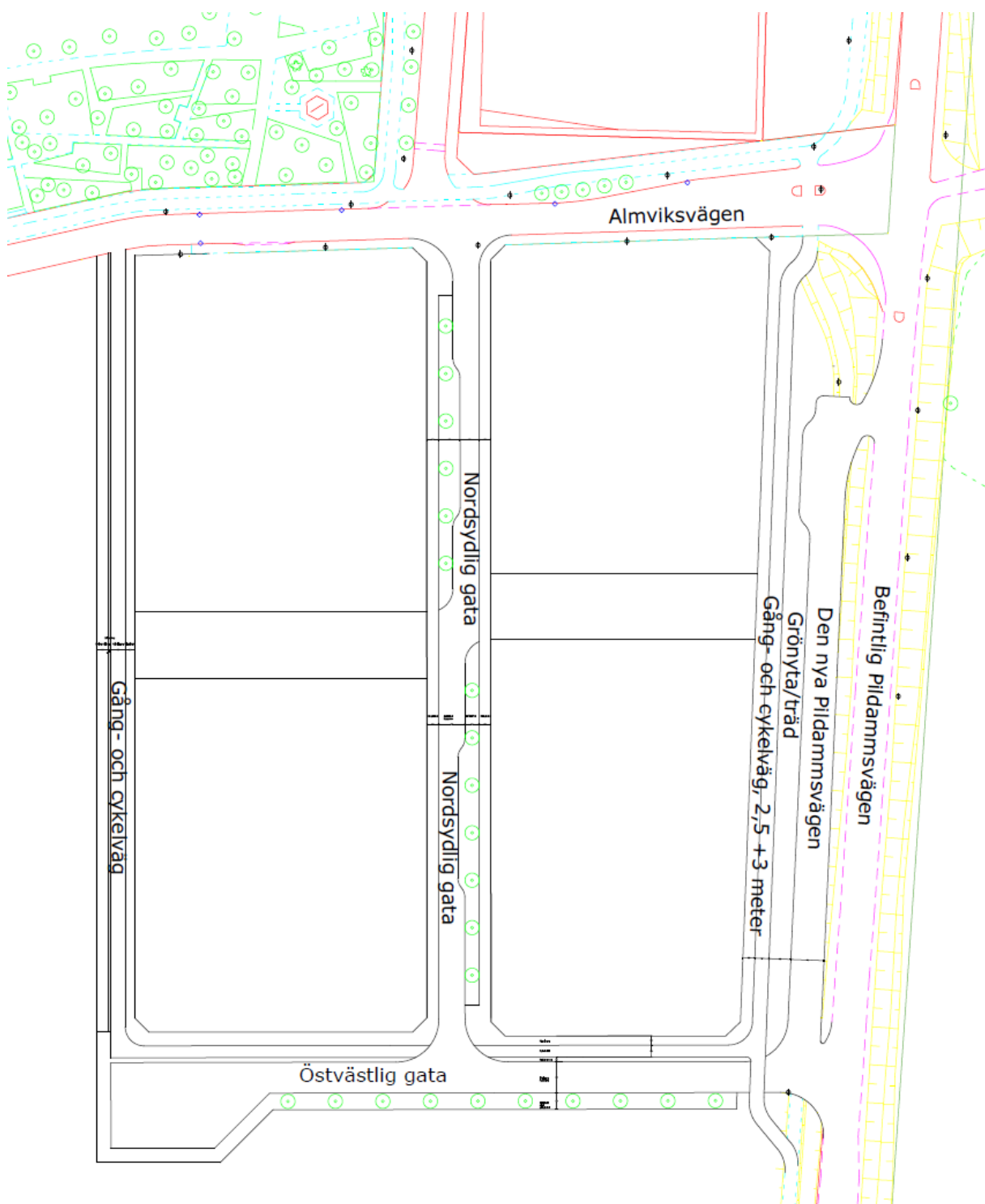
7332 Oxelallén

Projektområdet gränsar i väster och söder till projekt 7332 Oxelallén. Plan-, förprojekterings- och annat utredningsarbete pågår för projekt Oxelallén. För att kunna genomföra föreliggande projekt ska VA-ledningar anläggas över projektområde Oxelallén. VA-ledningarna ska förläggas i kommande gatumark och/eller annan allmän plats.

9117 Pildammsvägen, del Almviksvägen-Hövdingevägen

Projektområdet omfattar del av projekt 9117 Pildammsvägen, del Almviksvägen-Hövdingevägen som syftar till att fortsätta påbörjad omvandling av Pildammsvägen, mellan ringvägarna, till en stadsmässig gata. För kunna genomföra föreliggande projekt, projekt 8653 Hyllie 20:1, så behöver del av de två västra körfälten av Pildammsvägen anläggas i placering och utformning som stämmer med projekt 9117 Pildammsvägen, del Almviksvägen-Hövdingevägen. Utformningen framgår av illustration i figur 4 nedan. Därtill anläggs längsgående trädplantering samt gång- och cykelväg. Vid val av ny placering och utformning har hänsyn till befintliga ledningar tagits.

Objektsgodkännande för projekt 9117 Pildammsvägen, del Almviksvägen-Hövdingevägen kommer revideras i samband med genomförandet av projektet då omfattning till viss mån minskar då det istället utförs i projekt 8653 Hyllie 20:1.



Figur 4. Utklipp från förprojektering av allmän platsmark. Tidigt utformningsförslag.

7347 Öster om skolan

Projektområdet gränsar i norr till projekt 7347 Öster om skolan och till Almviksvägen. Projekt Öster om skolan innefattar höjning av del av Almviksvägen i syfte att avledning av skyfallsvatten ska fungera för båda projekten. Kompletterande åtgärder kopplat till Almviksvägen innefattas i föreliggande projekt.

I projekt Öster om skolan har ett mobilitetshus planlagts till vilket boende och besökare till kommande bostäder och kontor i föreliggande projekt hänvisas.

8608 Naturstråket i Vintrie

Dag- och skyfallsvatten från projektområdet ska ledas till projektområde 8608 Naturstråket i Vintrie. Naturstråket i Vintrie är under planläggning. Dag- och skyfallsvatten från projektområdet leds redan idag till Naturstråket i Vintrie.

3.4 Tidigare och eventuellt kommande beslut

Projektdirektiv upprättades 30 november 2020. Pildammsvägen, mellan ringvägarna, har varit uppe i tekniska nämnden genom olika ärenden. Senast genom ärende TN-2022-281, *Pildammsvägen, del Almviksvägen – Hövdingevägen*. Exploateringsavtal, vilket reglerar marköverföringar och ersättning för gatukostnader, ska beslutas i kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet väntas beslutas i kommunfullmäktige i oktober innevarande år. När allmän plats inom planområdet är färdigställd ska slutrapport beslutas av tekniska nämndens arbetsutskott.

3.5 Genomförande

Med en antagen detaljplan i början av år 2027 kan projektering av allmän plats påbörjas hösten 2027. Med en produktionsstart hösten 2028. Produktionen inleds med anläggande av byggator. Exploatören bör då kunna påbörja sin husbyggnation under år 2029. Entreprenaden för allmän plats beräknas färdigställas under år 2034-2037. Markområden ska överföras från Malmö stads fastigheter till exploatörens och tvärt om. Överföringarna stadgas i exploateringsavtal. Överförda markområden väntas tillträdas av ny ägare år 2027.

3.6 Potentiella föroreningar

Projektområdet omfattar generellt sett låga halter av föroreningar. Genomförd miljöteknisk undersökning visar att marken är lämplig att bebygga enligt ny detaljplan förutsatt att förhöjda halter av föroreningar som förekommer efterbehandlas.

3.7 Osäkerhet och risker

Andra entreprenader kommer att pågå samtidigt i anslutning till projektområdet, vilket kan påverka framtida etappindelning och framdrift. Det blir därmed viktigt att genom projektets gång ha kontinuerlig samordning med andra pågående projekt.

VA-syd väntas förlägga VA-ledningar från projektområdet inom projekt Oxelallén. Det blir därmed viktigt att ha kontinuerlig samordning med projekt Oxelallén och deras plan-, förprojekterings- och utredningsarbete för inhämtande av uppgifter om lämplig placering för ledningsförläggning.

Del av de två västra körfälten av Pildammsvägen i ny placering och utformning ska anläggas. Påbörjad omvandling av Pildammsvägen till stadsmässig gata är kopplad till stadens övergripande trafik- och mobilitetsplanering. Det blir därmed viktigt att anläggandet av del av Pildammsvägen i möjlig mån anpassas till kommande etapper.

I exploateringsavtal anges att parkering för boende och besökare planeras i det mobilitetshus som har planlagts i intilliggande projekt Öster om skolan. Det blir därmed viktigt att bevaka att detta planeringsarbete fortgår.

Inom projektområdet ska 10 alléträd fällas. I dispens från länsstyrelsens ställs krav på återplantering. Det blir därmed viktigt att bevaka att länsstyrelsens krav följs.

4 Tidplan

Händelse	Tidpunkt/period
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Juni 2026
Exploateringsavtal	December 2026
Antagande av detaljplan	Januari 2027
Projektering	Maj 2027-dec 2027
Entreprenad byggator	År 2028 -2029
Entreprenad färdigställande	År 2035-2037
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	År 2037
Garantifas	År 2037–2039

5 Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

Den totala investeringsutgiften bedöms bli 54 mnkr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 100 mnkr, vilket ger ett projektnetto på 46 mnkr. Kalkylen är beräknad på det ekonomiska underlag som i dagsläget är tillgängligt.

Driftskonsekvensen beräknas till – 4,2 mnkr per år.

Samtliga investeringsutgifter och inkomster är bedömda i prisläge januari 2026.

5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna i objektsgodkännandet beräknas uppgå till 54 mnkr var av de största kostnaderna utgörs av entreprenad, förprojektering, projektering och interntid.

Hittills upparbetat i projektet är cirka 1,4 mnkr där utgiftsposten är interntid.

Projektkalkyl Investering – exploatering	Summa (Tkr)
Ersättning för mark	42 500
Gatukostnadsersättning från exploatör	57 500
Summa inkomster	100 000
Allmän platsmark	0
Entreprenad	-34 700
Byggledning	-2 600
Projektering	-3 800
Ingående markvärde	0
Myndighetsutövning	-200
Intern tid	-3900
Oförutsett	-8 800
Summa utgifter	-54 000
Projektnetto	46 000

5.1.2 Utgifter

De totala utgifterna i objektsgodkännandet beräknas uppgå till 54 mnkr var av de största kostnaderna utgörs av entreprenad, byggledning, projektering och interntid.

Hittills upparbetat i projektet är cirka 1,4 mnkr där utgiftsposten är interntid.

Resultatpåverkande utgifter för myndighetsutövning beräknas uppgå till 200 tkr. I tabellen nedan presenteras resultatpåverkande intäkter och kostnader fördelade över tid.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader (Tkr)	Ersättning för mark	Gatukostnadsersättning från exploatör	Summa intäkter	Kostnad för Myndighetsutövning	Summa kostnader	Totalt per år
År 2027	42 500	15 140	46 760	-200	-200	46 560
År 2028	-	8 000	18 880	-	-	18 880
År 2029	-	1 600	1 600	-	-	1 600
År 2030	-	500	500	-	-	500
År 2031	-	3 000	3 000	-	-	3 000
År 2032	-	150	150	-	-	150
År 2033	-	7 610	7 610	-	-	7 610
År 2034	-	1 600	1 600	-	-	1 600
År 2035	-	6 650	6 650	-	-	6 650
År 2036	-	6 650	6 650	-	-	6 650
År 2037	-	6 600	6 600	-	-	6 600
Totalt	42 500	57 500	100 000	- 200	- 200	99 800

5.1.3 Inkomster

De beräknade inkomsterna i projektet uppgår till totalt 100 mnkr varav 42,5 mnkr avser ersättning för mark vid fastighetsreglering och 57,5 mnkr utgör gatukostnadsersättning.

Gatukostnadsersättningen är sammansatt av flera komponenter. Av det totala beloppet är 41,2 mnkr direkt kopplat till projektet och detaljplan 5666. Resterande 16,3 mnkr avser kostnader hänförliga till projekten Oxelallén, Hyllievångsparken och Naturstråket i Vintrie.

5.2 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenserna beräknas till cirka - 4,2 mnkr per år brutto och netto från 2037. Internränta och avskrivningar avser 2,7 mnkr och drift och underhåll uppgår till 1,5 mnkr.

Drift och underhåll har beräknats med schablon om 2,75 %, avskrivningarna med 2,5 % (40 år) och internräntan med 2,5 %.

5.3 Budgetavstämning

Projektets bedömda utgifter, intäkter och kostnader finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska intäkter och kostnader.