

Underlag objektsgodkännande Holmastycket

Projektnummer: 8933

Datum för ärende i Tekniska nämnden:

Kategori: Exploatering

Projektledare: Rasmus Reppen



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund, syfte och mål	3
2.1	Bakgrund och syfte	3
2.2	Stadens mål	5
2.3	Leveransmål.....	5
3	Projektets omfattning.....	6
3.1	Geografisk avgränsning.....	6
3.2	Detaljplan.....	8
3.3	Kopplingar till andra projekt / linjen.....	8
3.4	Tidigare och eventuellt kommande beslut	9
3.5	Genomförande.....	9
3.6	Potentiella föroreningar	9
3.7	Osäkerhet och risker.....	9
4	Tidplan.....	10
5	Ekonomi.....	10
5.1	Projektkalkyl	10
5.2	Driftkonsekvenser.....	11
5.3	Budgetavstämning	11

1 Sammanfattning

Projektets syfte är att planlägga Holmastycket 1, 2 och 3 för byggrätter för ca 180 bostäder och en centrumlokal, intill Annetorpsvägen. Befintlig bebyggelse med äldreboende, kontor, folkhögskola, förskola och grundskola tillåts i 1–3 våningar. Förslaget innebär även nya byggrätter för skola i sydost och ny flexibel byggrätt, tänkt för äldreboende, i sydväst.

Planansökan gjordes av Hyllie park AB som är en verksamhet som förutom kyrka driver äldreboende, förskola och högskola.

Genomförandet av allmän plats i anslutning till DP 5748 innebär en total investeringsutgift på 7,2 mnkr. Beräknad inkomst uppgår till 8,3 mnkr och avser ersättning för mark om 3,6 mnkr vid fastighetsreglering och gatukostnadsersättning från exploatör om 4,7 mnkr, vilket ger ett projektnetto på 1,1 mnkr.

Driftskonsekvensen beräknas till 560 tkr per år brutto och netto där internränta och avskrivningar uppgår till 360 tkr och drift och underhåll uppgår till 200 tkr.

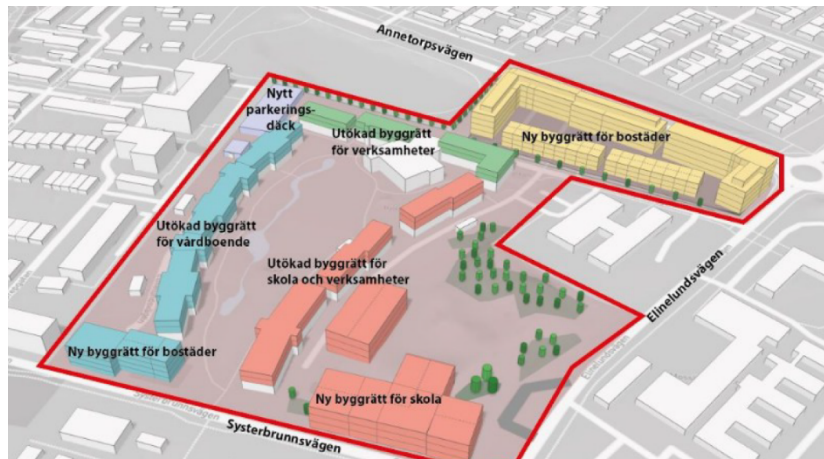
Resultatpåverkande poster avser köpeskilling och gatukostnadsersättning där köpeskilling uppgår till 3,6 mnkr och gatukostnadsersättning bedöms till 4,7 mnkr

Utgifterna är bedömda i april 2026 års prisnivå. I samband med exploateringsavtalet har bankgarantin begränsats till 10 år. Det innebär att projektering och anläggning av allmän plats kan komma att ske före den tidpunkt då exploatering ska äga rum. Genomförandetiden är 15 år.

2 Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund och syfte

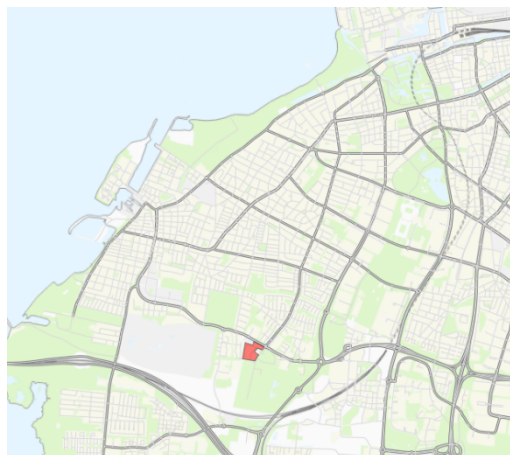
Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja arbetet med detaljplan för fastigheterna Holmastycket 1, 2 och 3 i Elinelund 2021-04-13. Idag är planområdet bebyggt med samlingslokal, kontor, skola, förskola och vårdboende. Planförslaget möjliggör nya bostäder, kontor, skola och vårdboende, samt att befintliga funktioner bekräftas.



Figur 1. Bilden visar en översikt över planområdet och med befintlig bebyggelse i vitt, nya seniorbostäder/vårdboende i blått, ny skola i rött, nya bostäder i gult, nya kontor och samlingslokaler i grönt och nytt parkeringsdäck i lila.



Figur 2 . Illustrationsplan med befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet.



Figur 3 Karta visar projektets läge i Malmö

2.2 Stadens mål

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag kring "förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens mark, byggnader, anläggningar och vattenområden" (jfr med reglementet § 2).

2.3 Leveransmål

Leveransmål för projektet inom detaljplaneområde är:

- Nya byggrätter för ca 180 bostäder och en centrumlokal, intill Annetorpsvägen
- Möjlighet att bygga på befintlig bebyggelse från en till tre våningar. Bebyggelsen innehåller idag bland annat vårdboende, kontor, folkhögskola, grundskola och förskola.
- Ny byggrätt för grundskola och förskola i sydost.
- Ny byggrätt för bostäder i sydväst.
- Säkrade gång & cykelvägar till skola/förskola

3 Projektets omfattning

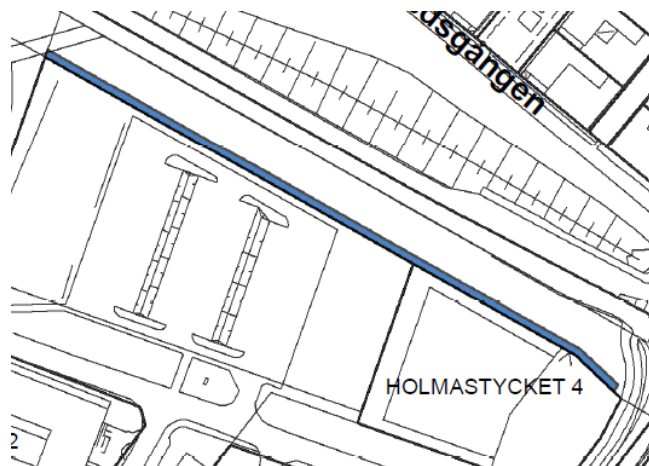
3.1 Geografisk avgränsning

Projektområde framgår av figur 4 nedan.



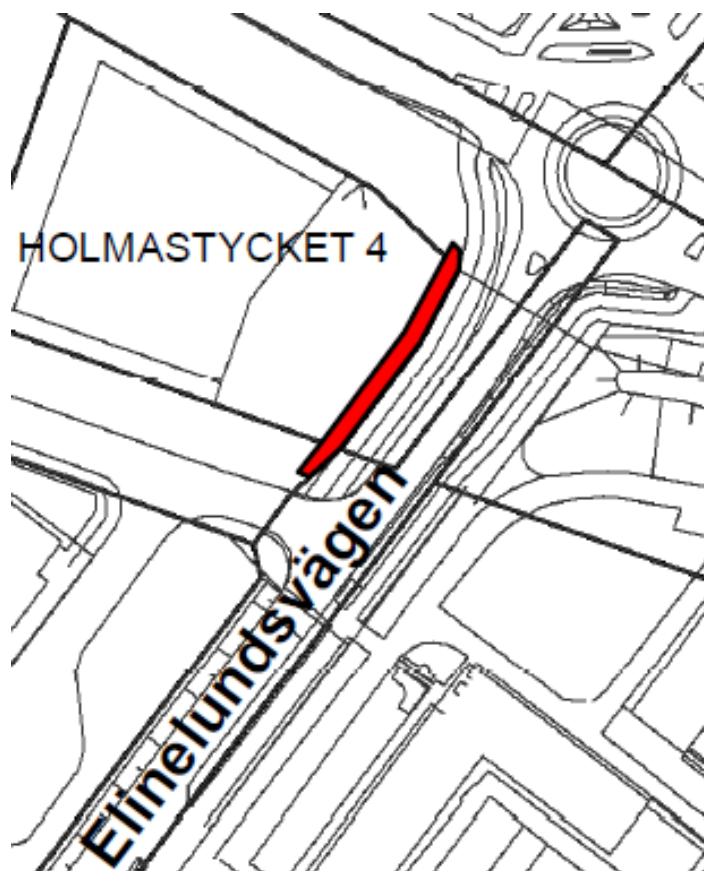
Figur 4 visar projektområdet

Kommunen överlåter ett markområde omfattande ca 337 m² av fastigheten Malmö Limhamn 156:48. Området ska enligt Detaljplanen utgöra kvartersmark och är utmärkt med blå färg i figur 5.



Figur 5 över ett markområde omfattande ca 337 m²

Exploatören överlåter utan ersättning till Kommunen ett markområde omfattande ca 85 m² av fastigheten Holmastycket (Figur 6). Området ska enligt Detaljplanen utgöra allmän plats och är utmärkt med röd färg på figur 6.



Figur 6 visar ett markområde omfattande ca 85 m²

3.2 Detaljplan

Den nya detaljplanen (DP 5748) möjliggör för cirka 180 bostäder. Även ny byggrätt för grundskola och förskola i sydost och ny byggrätt för bostäder i sydväst.



Figur 7 plankarta för Dp 5748 Holmastycket 1 m.fl.

3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen

Väster om projektområdet pågår sedan tidigare exploatering av marken DP 4959 samt DP 5618 (Exploateringsprojekt 8704). Tidigare åkermark har under senaste 10 åren succesivt förändrats till att innehålla kvarter med bostäder, skola, förskolor. Nya gatumiljöer, parker och torg har också anlagts.

Koppling finns även söder om området DP 4959 som vann laga kraft i början av 2014 med syfte att bygga ut området öster om Kalkbrottet med bostäder, skolor och service, samt att bygga en förbindelseväg mellan Annetorpsvagen och Gottorpsvagen och i förlängningen Yttre Ringvägen (Exploateringsprojekt 3004 & 3019).

Norr om planområdet går Annetorpsvägen som är del av storstadspaketet. Angränsande projekt för elbusslinje 9 (3395 9.5.1 Annetorpsvägen västra samt 9.5.2 Annetorpsvägen östra)

3.4 Tidigare och eventuellt kommande beslut

Exploateringsavtal godkändes i TN 15 juni 2026 (§152) och antagandebeslut för Dp i SBN 26 augusti.

3.5 Genomförande

Entreprenadsposten avser:

- Gång och cykelväg utmed södra sidan Annetorpsvägen som knyter samman befintliga cykelkopplingar mellan Elinelundsvägen och Diakongatan.
- Gångbana på västra sidan av Elinelundsvägen. Kräver med stor sannolikhet kulvertering av dike och flytt av häck
- Gång och cykelbana på östra sidan av Elinelundsvägen. Kräver med stor sannolikhet kulvertering av dike och flytt av belysningsstolpar.
- Hastighetssäkrad passage över Systerbrunnsvägen söder om området.

Samtliga investeringsutgifter och inkomster är bedömda i prisläge april 2026.

3.6 Potentiella föroreningar

Både historisk inventering och miljöteknisk undersökning har genomförts. Gällande potentiella föroreningar har endast spår av bekämpningsmedel identifierats i området. Risken för omfattande masshanteringskostnader bedöms som låg.

3.7 Osäkerhet och risker

Staden har gått med på att i samband med exploateringsavtalet begränsa bankgarantin till 10 år. Exploatören har blivit informerade om att projektering och anläggning av allmän plats kan ske före tidpunkt då exploatering äger rum, vilket Hyllie park är medvetna om och godkänner.

4 Tidplan

Händelse	Tidpunkt/period
BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN	Juni 2026
Exploateringsavtal	Juni 2026
Antagande av detaljplan	Augusti 2026
Projektering	2026–2027
Entreprenad	2028–2029
BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen	2029
Garantifas	2031

5 Ekonomi

5.1 Projektkalkyl

Den totala investeringsutgiften beräknas till 7,2 mnkr medan de bedömda inkomsterna beräknas till 8,3 mnkr, vilket ger ett projektnetto på 1,1 mnkr.

Driftskonsekvensen beräknas till 580 tkr per år.

Projektkalkyl Investering – exploatering	Summa (Tkr)
Ersättning för mark	3 600
Gatukostnadsersättning från exploatör	4 700
Summa inkomster	8 300
Allmän platsmark	0
Entreprenad	- 5 400
Byggledning	- 450
Projektering	- 350
Intern tid	- 500
Oförutsett	- 500
Summa utgifter	- 7 200
Projektnetto	1 100

5.1.1 Utgifter

De totala utgifterna i objektsgodkännandet beräknas uppgå till 7,2 mnkr var av de största kostnaderna är entreprenad, byggledning, projektering och interntid.

Hittills upparbetat i projektet är cirka 7 tkr där utgiftsposten är interntid.

Utgifterna är bedömda i april 2026 års prisnivå.

Resultatpåverkande intäkter och kostnader (Tkr)	År 2027	År 2028	År 2029	Totalt
Köpeskilling	3600	0	0	3 600
Gatukostnadsersättning från exploatör	350	2200	2150	4 700
Summa intäkter	3950	2200	2150	8 300
Totalt per år				8 300

5.1.2 Inkomster

Inkomsterna i projektet utgörs av ersättning för mark och gatukostnadsersättning där ersättning för mark vid fastighetsreglering uppgår till 3,6 mnkr och gatukostnadsersättning bedöms till 4,7 mnkr. Enligt exploateringsavtal ersätter exploatören 65% av utgifterna för iordningställande av allmän plats.

5.2 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenserna beräknas till cirka 560 tkr brutto och netto per år där internränta och avskrivningar uppgår till 360 tkr och drift och underhåll uppgår till 200 tkr. 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 plan.