



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-07-31

Vår referens

Hanna Leidstedt

Controller

hanna.leidstedt@malmo.se

Objektsgodkännande för projekt 8719 Kvarteret Bryggeriet i Södra Sofielund, Dp 5299, tekniska nämnden STK-2025-782

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för projekt 8719, Bryggeriet i södra Sofielund. Projektet avser utbyggnad och ombyggnad av allmän platsmark i form av lokalgator, gångfartsområden, park, torg, gång- och cykelvägar samt upprustnings- och trafiksäkerhetsåtgärder inom detaljplan 5299. Projektets bruttoutgift beräknas uppgå till 57 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden objektsgodkännande för projekt 8719, Bryggeriet, till en beräknad bruttoutgift om 57 mnkr.
2. Kommunfullmäktige godkänner årliga driftkonsekvenser om 4 mnkr brutto. Detta under förutsättning att driftkonsekvenserna ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser för gällande år för tekniska nämnden.

Beslutsunderlag

- Tekniska nämnden beslut 250429 § 111 Särskilt yttrande (M+C)
- Nämndskarta Kvarteret Bryggeriet
- Underlag objektsgodkännande för projekt 8719 Kvarteret Bryggeriet
- Tjänsteskrivelse fastighets- och gatukontoret
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 250811 Objektsgodkännande för projekt 8719 Kvarteret Bryggeriet i Södra Sofielund, Dp 5299, tekniska nämnden



Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-08-11

Kommunstyrelsen 2025-08-20

Kommunfullmäktige 2025-09-11

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomi ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos samt delårs- och årsbokslut.

Kvarteret Bryggeriet är beläget i Södra Sofielund. Där finns idag flera olika verksamheter i form av handel, föreningslokaler, kontor samt utbildning. Kvarteret Bryggeriet ägs av Nyfosa Bryggeriet 2 Fastighets AB som avser omvandla kvarteret med blandad stadsbebyggelse i form av bostäder, lokaler, mobilitetshus, förskola, vårdboende samt ny allmän plats i form av främst lokalgator, park och torg. Detta möjliggörs genom en ny detaljplan DP 5299 som har initierats av fastighetsägaren. Planen antogs i stadsbyggnadsnämnden i maj 2025. Sammanlagt möjliggör planförslaget cirka 340 nya bostäder, 2 500 kvm BTA lokaler samt cirka 90 förskoleplatser.

Inom ramen för projektet avser tekniska nämnden även genomföra ett markförvärv av en fastighet för förskoleverksamhet om cirka 3 700 kvm inom kvarteret. Syftet är att möjliggöra uppförandet av en kommunal förskola. Beslut om markförvärv är ett separat beslut i tekniska nämnden.

Kvarteret Bryggeriet består av fastigheten Bryggeriet 2 som omfattar cirka 36 000 kvm och består till stor del av hårdgjord yta. Under nästan ett sekels tid har kvarteret varit ett slutet industriområde med enbart bryggeri som funktion. På senare tid har kvarteret öppnats upp och inrymmer idag en mängd olika verksamheter. Främst finns verksamheter i form av handel, kontor och fritidsverksamheter i form av olika kultur- och idrottsföreningar men även utbildning i form av Bryggeriets skatgymnasium.

Detaljplanen föreslår att bryta upp Kvarteret Bryggeriet i flera mindre delkvarter för att uppmuntra till rörelse genom området och bidra till att området integreras bättre med sin omgivning. Gator och stråk i angränsande områden får sin förlängning in i och genom kvarteret. Centralt i området föreslås dels en mindre park, dels ett torg som



fyller funktionen som mötesplatser för människor som bor, arbetar inom och besöker området. De fyller även en viss dagvattenfördröjande funktion.

Ekonomi

De totala utgifterna i projektet beräknas uppgå till 57 mnkr. Utgiften avser ut- och ombyggnad av allmän plats för nya lokalgator, gångfartsgator, park, torg, gång- och cykelvägar samt upprustnings- och trafiksäkerhetsåtgärder. Dessa utgifter bedöms till 48,5 mnkr. Iordningsställande av kvartersmark uppgår till 8,5 mnkr, bestående av utgifter för förvärv, fastighetsbildning och intern tid.

Utgifterna är bedömda i prisnivå november 2024.

Inkomsten i projektet, i form av gatukostnadsersättning från exploatör, är beräknad till cirka 36 mnkr. Fastigheten för förskoleverksamhet kommer upplåtas med intern markupplåtelse till Stadsfastigheter.

Driftkonsekvenserna beräknas till totalt 4 mnkr. Kapitalkostnaderna baseras på avskrivning enligt schablon på 40 år, det vill säga 2,5 %. För provisorier som avser anpassningar till nya och befintliga entréer har en avskrivningstid på 5 år används. För internränta har nuvarande internräntesats 2,5 % använts och för drift och underhåll har en schablon på 2,75 % använts.

Marksanering

När aktuell mark för ny allmän plats överläts till kommunen från exploatören ska den vara fri från markföroreningar. Visar sig marken i senare skede vara förorenad ligger det ekonomiska ansvaret hos exploatören.

För de åtgärder som planeras på befintlig allmän platsmark ansvarar tekniska nämnden för kostnader för marksanering. Hantering av förorenade massor beräknas till 3 mnkr och ingår i den totala utgiften.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret föreslår att investeringen i projekt 8719, Bryggeriet, beviljas enligt vad som beskrivits i ärendet. Detta under förutsättning att beloppen ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade ramen för driftkonsekvenser och ramen för investeringar för gällande år för tekniska nämnden.

Ansvariga

Nicklas Löfström Nämndsekreterare
Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Andreas Norbrant Stadsdirektör