



Datum

2025-11-14

Adress

Diarienummer

TN-2025-2171

Yttrande

Till

Stadskontoret

**Remiss - att förvärva Centralfängelset 1, Kampen 25
och Intäkten 5 i ett sammanhållet fastighetsförvärv
STK-2024-1407**

Tekniska nämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har skickat en remiss till tekniska nämnden med önskemål om svar på frågor kopplade till stadskontorets förslag om ett kommunalt förvärv av tre fastigheter från MKB Fastighets AB;

1. ”Hur bedömer tekniska nämnden att de föreslagna fastigheterna – Centralfängelset 1, Kampen 25 och Intäkten 5 - kan bidra till att nämnden stärker stadens strategiska fastighetsförvärv och förvärv inom stadsutvecklingsprojekt?”
2. ”Vilka organisatoriska, legala och ekonomiska förutsättningar behöver finnas för att säkerställa att fastighetsförvärven av Centralfängelset 1, Kampen 25 och Intäkten 5 kan utvecklas strategiskt och hållbart i linje med stadens långsiktiga mål?”

Tekniska nämnden har genom fastighets- och gatukontoret gjort inledande översiktliga utredningar för att svara på remissens frågor, och lämnar följande yttrande.

Yttrande

Tekniska nämnden ser, utifrån den verksamhet som fastighet- och gatukontoret bedriver, att fastigheterna vid ett eventuellt kommunalt förvärv bör betraktas som presumtiva stadsutvecklingsprojekt. Det innebär att vid ett förvärv så kommer fastigheterna utvecklas i enlighet med stadens ambitioner för respektive område inom förvaltningens befintliga exploateringsverksamhet. De delar av fastigheterna som



staden bedömer kan tillgodose ett långsiktigt behov kopplat till kommunens lokalförsörjning och utveckling av det offentliga rummet, kan fortsätta att ägas och förvaltas av staden. Övriga delar av fastigheterna kan sedermera markanvisas och överlåtas till aktörer på fastighetsmarknaden som utvecklar byggnader och mark åt slutgiltiga brukare.

Nedan följer svar på i remissen ställda frågor under rubrikerna Strategiska överväganden, Organisatoriska förutsättningar, Legala förutsättningar samt Ekonomiska förutsättningar.

Strategiska överväganden

Fastigheternas möjlighet till utveckling skiljer sig markant åt liksom hur fastigheterna nyttjas idag. Därför beskrivs nedan fastigheterna Kampen 25 och Intäkten 5 samlat och Centralfängelset 1 för sig. För att kunna få en uppfattning om möjlig utveckling har en sammanfattning gjorts utifrån den information som finns tillgänglig inom fastighets- och gatukontoret om respektive fastighet. Sammantaget går det att konstatera att alla tre fastigheter skulle kunna bidra till många av Malmös övergripande mål och bidra till att staden kan stötta och bidra till utvecklingen i respektive område.

Fastigheterna Kampen 25 och Intäkten 5

Nulägesbild

Sofielunds verksamhetsområde är starkt kopplat till Malmö som industristad. Bebyggelsen utgörs av en blandning av bebyggelsestilar och byggnadsstorlekar i varierande skick. Delar av miljön är kopplad till riksintresset för kulturmiljövård med industribebyggelse från första hälften av 1900-talet. Områdets utbyggnad pågick fram till 1975 - 1980, därefter lades vissa industrier ner och andra flyttade. Området har därefter utvecklats långsamt och gamla industribyggnader har återanvänts och anpassats för nya verksamheter. Detta har inneburit att Malmös industriella arv har bevarats och även att hyrorna kunnat hållas relativt låga, vilket gynnat både etablerade företag och nya aktörer. Idag finns inom området arbetsplatser och verksamheter inom såväl industri, vård, hantverk som inom kreativa näringar såsom design, konst och musik.

Enligt befintlig detaljplan får fastigheten Kampen 25 användas till småindustri och hantverk, service, kontor, samlingslokaler, idrottsverksamhet och butiker. Intäkten 5 är planlagt för centrumverksamhet men nyttjas i dag endast för parkering eftersom byggnaden är i mycket dåligt skick.

Målbild och kulturljudzon

Målbilden i enlighet med planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde är att det år 2040 ska ha utvecklats till Malmös mest betydelsefulla och dynamiska centrum för kultur, fritid och näringsliv. Det ska då också ha blivit en viktig plats för det fria kulturlivet, där mindre aktörer kan verka med rimliga hyreskostnader.

I planprogrammet beslutades en ”kulturljudzon”, där högre ljud från industri och kultur tillåts utan att riskera att störa boende.



Utvecklingsmöjligheter

Stadens kultur- och föreningsliv har ett värde i sig, men är också kopplat till sociala nyttor som meningsfull fritid, samhörighet, självutveckling och enskildas möjlighet att uttrycka sig. Kulturlivet skapar attraktivitet för staden. Ett livaktigt kultur- och föreningsliv lockar människor att flytta till Malmö, vilket kan bidra till tillväxt och möjligheten att locka kvalificerad arbetskraft till staden.

Det finns möjligheter att vidareutveckla området, dels med fler hyresgäster och fastighetsägare, dels ytterligare byggnader och i ett längre perspektiv kanske det skulle kunna vara aktuellt att i vissa delar bygga till på höjden. Det finns också möjligheter att arbeta med de obebyggda ytorna inom fastigheten för att nyttja dem till annat än parkering och för att tydligare knyta an och öppna upp till omgivningen. Utveckling och en eventuell fastighetsmässig uppdelning av området kommer innebära att en ny detaljplan behövas tas fram för båda fastigheterna.

Fastigheten Centralfängelset 1

Nulägesbild

Centralfängelset 1 består av Malmö stads sista, för ändamålet byggda, bevarade äldre fängelse. Kirsebergsanstalten lades ner 2015 och sedan dess har de flesta byggnaderna stått tomma. Inom planområdet finns totalt elva byggnader som alla varit en del av anstaltsverksamheten. Åtta av byggnaderna ligger innanför eller är en del av den tidigare fängelsemuren. I den norra delen av planområdet ligger två bostadsbyggnader - Direktörsvillan och Underbefälsbostaden. Byggnaderna är omgärdade av trädgård. I söder finns en garagebyggnad och parkeringsytor.

Centralfängelset 1 gränsar i väster till Kirsebergsskolan, i norr till Lundavägen och industriområdet norr därom, i öster till Gevaldigergatan och idrottsplatsen Dalhemsparken och i söder till Norra Bulltoftavägen och Kirsebergsstadens bostadsbebyggelse. I närheten ligger Kirsebergs fritidsgård med bibliotek. Cirka 1,5 kilometer bort ligger det stora utvecklingsområdet Lokstallarna, som ingår i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för södra Kirseberg och Östervärn. Inom FÖP-området planeras det för cirka 4 000–5 000 nya bostäder och 3 000–4 000 nya arbetsplatser.



Bilden visar en flygbild över området med befintliga byggnader utmärkta med nummer.

1. Cellfängelset, 2. Administrationsbyggnad, 3. Gårdsbyggnad, 4. Tingshuset, 5. Direktörsvillan, 6. Underbefälsbostaden, 7. Förråd, 8. Verkstad, 9. Kontor och förråd, 10. Kontor och verkstad, 11. Garage.



Gällande plan och pågående detaljplanprocess

I detaljplanen (Pl.84) från 1929 är Centralfängelset 1 planlagt med planbestämmelsen USB (kvartersområde utan särskilda byggnadsbestämmelser) och kan därför endast användas för statliga verksamheter som exempelvis militärförläggning eller fängelse.

Under 2019 påbörjades ett planarbete (dp 5654) med anledning av att MKB förvärvat fastigheten. I det arbetet genomfördes en workshopserie med MKB och stadsbyggnadskontoret för att identifiera möjliga nya användningar, t ex bostäder, centrumverksamheter, kontor, besöksanläggningar, skola och näringsverksamheter. I planuppgdraget pekades tre områden ut som eventuellt skulle kunna vara möjliga att bebygga. Området längs med Lundavägen har under detaljplaneprocessen konstaterats nästintill omöjligt att bebygga på grund av lågpunkt och vattenansamling.



Bilden visar med vit markering de områden som kan utredas för ev. ny bebyggelse. Inom det gröna området anses två villor med tillhörande parkmiljö värda att bevara. Inom det blå området ska ev. ny bebyggelse tydligt underordna sig de gamla fängelsebyggnaderna i tex. placering, byggnadshöjder och materialval. Svarta pilar markerar viktiga entréer.

Under 2025 påbörjades ett nytt planarbete (dp 5920) med anledning av MKB's önskemål om att få försälja fastigheten, där det idag föreligger ett samrådsförslag som endast tillåter centrumverksamhet. Planförslaget medger ingen ny bebyggelse utan bekräftar bara befintliga höjder och byggnader. Planförslaget togs fram i syfte att förhindra omvandling till ett nytt häkte på fastigheten vid en eventuell försäljning på öppna marknaden. Stadsbyggnadskontoret framförde följande i samrådsredogörelsen (SBN-2025-235-38):

- 1. Samrådsförslaget reglerar användningen till centrum, häkte tillåts inte. Det är i enlighet med vad stadsbyggnadsnämnden angett i yttrandet angående hemställan om försäljning av centralfängelset. På lång sikt gäller fortfarande intentionen att fastigheten ska kunna utvecklas med bostäder, kontor, förskola, mobilitetshus och centrumfunktioner enligt det uppdrag som stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret i oktober 2019 (Dp 5654, SBN-2018-642).*
- 2. Aktuell detaljplan avser befästa utbredningen av befintlig bebyggelse och förtydliga markanvändningen. I det här uppdraget ingår inte att förtäta och skapa nya byggrätter. På lång sikt är det dock möjligt att arbeta vidare med förtätningar och nya byggrätter enligt det arbete som har påbörjats med Dp 5654.*

I den pågående planprocessen kan det vara möjligt att hitta lösningar för verksamheter av tillfällig karaktär med hjälp av tidsbegränsade bygglov. Vid ett förvärv av fastigheten



behöver detaljplanearbetet framöver få en ändrad inriktning och se över möjligheterna till flera olika funktioner och möjliggöra flera fastighetsägare genom uppdelning av området.

Genomförda utredningar

Miljötekniska markundersökningar av planområdet har genomförts under detaljplanearbetet. Undersökningarna visar på metall- och PAH-halter överstigande gränsvärden för känslig markanvändning inom delar av planområdet. Inga prover indikerar att riktvärden för mindre känslig markanvändning överskridits. Förekomsten av PCB har utretts både vad gäller grundvatten och byggnader och ej befunnits överskrida gränsvärdena.

I den norra delen av planområdet finns en stor lågpunkt. Centralt i området och i söder finns även mindre lokala lågpunkter. Detta innebär att det vid skyfall blir vatten stående framför allt i den norra lågpunkten.

Malmö Museer har 2015 genomfört en byggnadsantikvarisk bedömning av Centralfängelset 1 som resulterade i att anstalten anses unik och kulturhistoriskt särskilt värdefull ur ett Malmöperspektiv. Utifrån utgångspunkten att kulturmiljöerna ska representera ett tvärsnitt av samhället, är fängelset även socialhistoriskt mycket värdefullt.

Fängelsets äldsta byggnader färdigställdes 1913 (cellfängelset, administrationsbyggnaden, gårdsbyggnaden, tingshuset, Direktörsvillan och Underbefälsbostaden) och bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefulla så som avses i PBL 8 kap 13 §. Det kommer således att finnas begräsningar i utvecklingsmöjligheterna för fastigheten utifrån ett antikvariskt perspektiv som exempelvis avseende fönsterplaceringar, öppningar i fängelsemuren samt bevarande av ursprunglig cellindelning.



Bilden visar utpekade byggnader som bedöms värda att bevara och som ska utredas vidare - markerade med grön färg.

Referensobjekt

Gamla fängelset i Västervik uppfördes år 1871 som länsfängelse och användes fram till verksamheten flyttades 2007. Efter stängningen av fängelseverksamheten omvandlades byggnaden till hotell, vilket skedde cirka 2008, då cellerna gjordes om till hotellrum. Hotell Fängelset Västervik, som är en kommersiell aktör, beskriver sin verksamhet som



en kombination av ”fängelseupplevelse” och bekvämt boende. Cellerna har bevarats i viss mån och fängelsehistorien syns kvar i vissa detaljer.

Ungefär i samma tidsperiod, d v s i början av 1900-talet, byggdes Härlandafängelset i Göteborgs kommun. Området som i dag kallas Härlanda Park, fungerade 1907-1997 som fängelse. I dag rymmer området en hel del olika verksamheter som bedrivs i kommunal regi och förvaltas och utvecklas av Göteborgs kommunala fastighetsbolag Higab.

Ett kulturhus – ”Kåken” - ligger i det gamla fängelsesnickeriet och rymmer bibliotek, konsertlokaler, lokaler för workshops och Hälsolots Centrums verksamhet. I ett närliggande hus finns en öppen förskola och Hälsoäventyret Tigern. Huvudbyggnaden har byggts om till kontor för kommunala verksamheter. Vissa celler är bevarade för att visa på dess historik.

I det gamla tingshuset finns ungdomssatsningen ”Fängelset”, där unga mellan 16 och 20 år kan driva egna projekt med tillgång till bl.a. replokaler, poddstudios och konsertsal. Utomhus finns konst, sport och grönområden: Qviding FIF bedriver fotbollsverksamhet och i den gamla rastgården ligger hållbarhetsprojektet Mångfaldsträdgården - ett samarbete mellan Higab, Stadskupan och Vägen ut!. Båda referensexemplen kan ses som inspiration till en utveckling av området och även om Härlanda Park drivs i kommunal regi, finns det möjlighet att vissa av dessa funktioner skulle kunna drivas av en privat aktör. I omvärldsspaningen som har gjorts kan det konstateras att ett flertal av nedlagda fängelser i landet har varit tomställda under lång tid då det finns stora utmaningar i omvandling, både ekonomiskt och utifrån kulturmiljö.

Utvecklingsmöjligheter

Det är inte möjligt i dagsläget att precisera tänkbar utveckling av Centralfängelset 1 eftersom ett flertal utredningar behöver göras för att kunna identifiera möjligheter och utmaningar. Det föreligger en del frågetecken kopplat både till byggnaderna inom området och detaljplaneprocessen samt behoven inom såväl kommunal som privat sektor. Det bedöms dock finns stora möjligheter att utveckla olika typer av projekt som kan komma att bidra bland annat till den sociala hållbarheten i området och i staden. Detaljplaneprocessen behöver också skapa möjligheter för fastighetsreglering för att möjliggöra flera fastighetsägare inom området.

Möjliga nya funktioner och verksamheter i befintliga byggnader kan begränsas av utpekade kulturmiljövärden samt inte minst av konstruktionsmässiga utmaningar avseende framför allt cellfängelset (huvudbyggnaden). Flera våningsplan är indelade i ett antal mindre celler (totalt 150 st) och det finns utmaningar kring dagsljus då fönsterna är placerade utifrån att internerna ej skulle kunna se vad som sker på marknivå. MKB har utrett möjligheten för omvandling till bostäder, vilket har bedömts som ej genomförbart. Det finns även en problematik kring dagvatten och skyfall som kommer innebära begränsningar avseende utveckling och nybyggnation inom området.



Det finns även stora osäkerheter kring skicket av byggnaderna då de varit tomställda under många år. Skicket behöver utredas noga inför framtagande av ny detaljplan och även inför tillfällig användning. Fastigheten består av elva byggnader och alla har olika förutsättningar. Idag nyttjas Direktörsvillan av "Backa Kåken", som är en ideell förening som har som mål att köpa loss fängelset för att skapa ett socialt, kreativt och kulturellt nav.

Organisatoriska förutsättningar

Det skulle kunna vara lämpligt att dessa fastigheter vid ett kommunalt förvärv placeras inom fastighets- och gatukontoret eftersom förvaltningen har bl. a utveckling av staden och exploatering som uppdrag.

Om fastighets- och gatukontoret skulle få uppdraget att utveckla fastigheterna för långsiktigt innehav och förvaltning, skulle det innebära en typ av verksamhet - fastighetsutveckling - som är ny för såväl förvaltningen som staden som helhet och vissa nya kompetenser skulle behöva byggas upp. Den typen av verksamhet har idag inte en självklar plats i förvaltningens organisation.

Om uppdraget i stället skulle vara att, inom förvaltningens ordinarie exploateringsverksamhet, utveckla fastigheterna såsom ett sedvanligt stadsutvecklingsprojekt, finns kompetens redan på plats. Inom områdena exploatering, avtalsförvaltning, teknisk förvaltning, ekonomi, kommunikation och förvaltning av allmän plats kan det dock behövas utökade personella resurser.

Beroende på inriktning för fastighetsutvecklingen kan det finnas olika behov avseende kompetenser och resurser. Kompetens inom fastighetsutveckling behöver således komplettera övriga resurser inom förvaltningen vid ett mer långsiktigt ägande. Exempel på uppgifter för en fastighetsutvecklare kan vara att identifiera och analysera utvecklingsmöjligheter och vara ansvarig i processen för idé- och konceptutveckling. Vederbörande bör kunna analysera marknadstrender och identifiera nya affärsmöjligheter och samtidigt säkerställa att projekten är hållbara ur såväl ekologiska, sociala som ekonomiska aspekter.

Legala förutsättningar

Fastighetsrättsligt finns det förutsättningar för staden/tekniska nämnden att förvärva, förvalta och utveckla de tre fastigheterna. Ett förvärv följer ordinarie process för tekniska nämndens återkommande strategiska förvärv. Köpen bör dock på sedvanligt sätt föregås av utredningar såsom tekniska besiktningar, värderingar, fastighetsrättsliga utredningar etc.

För MKB's del skulle en överlåtelse innebära viss kapitalskatt (även kallat reavinstskatt) och för tekniska nämndens del skulle förvärvet innebära stämpelskatt om 1,5% av köpesumman i samband med lagfartsansökan.

Även utifrån den kommunala kompetensen finns förutsättningar för att både äga och utveckla fastigheterna. Det krävs dock att utvecklingen av fastigheterna omfattas av ett



allmänt intresse och har ett övergripande kommunalt ändamål, såsom lokalförsörjning, bostadsförsörjning, tillskapande av mötesplatser eller lokaler för kultur och fritid etc. Lokaler i fastigheterna kan hyras ut både internt inom kommunen på gängse sätt, och/eller till enskilda näringsidkare eller föreningslivet. Uthyrning av lokaler till externa aktörer behöver dock ske på marknadsmässiga villkor för undvikande av att komma i konflikt med förbudet mot statsstöd men även utifrån den kommunala likabehandlingsprincipen.

Ekonomiska förutsättningar

Förvärvskostnader

De exakta förvärvskostnaderna för de tre fastigheterna är i dagsläget svårbedömda och vid en eventuell fortsatt handläggning kommer såväl tekniska utredningar avseende fastigheternas skick och underhållsbehov, som objektiva fastighetsvärderingar att behöva vidtas.

Beträffande Kampen 25 och Intäkten 5 gjordes 2022 med anledning av de överlåtelsediskussioner mellan staden och MKB som då inleddes, såväl teknisk besiktning som extern fastighetsvärdering avseende fastigheterna. Gjorda besiktningar och värderingar behöver dock uppdateras.

Resultatkonsekvenser

Kampen 25 består av byggnader innehållande lokaler med en varierad användning, med en total uthyrningsbar yta om ca 36 500 kvm lokalarea (LOA). Den befintliga byggnaden på Intäkten 5 är för närvarande inte i uthyrningsbart skick. Vad gäller Kampen 25 och Intäkten 5 prognostiseras intäkterna av MKB till ca 37,3 mkr för år 2026. Flertalet av lokalerna i kvarteret är uthyrda men vissa vakanser finns, bl. a lämnade PostNord enligt uppgift en större lagerlokal om ca 2 000 kvm LOA under 2025. På fastigheterna finns även vissa outnyttjade och utvecklingsbara ytor. Driftkostnaderna bedöms till i storleksordningen totalt ca 15 mkr och tillsammans med bedömda underhållskostnader, avskrivningar och finansieringskostnader skulle de totala årliga kostnaderna uppgå till ca 37,8 mkr. Detta innebär ett marginellt årligt underskott för de två fastigheterna.

Centralfängelset 1 består av totalt elva byggnader och enligt uppgift totalt ca 12 500 kvm LOA uthyrningsbar yta, varav ca 5 600 kvm LOA avser cellfängelset. Fastigheten saknar i dagsläget intäkter. Kostnaderna avseende uppvärmning, vatten, el och avfall uppgick under 2024 enligt uppgift till ca 1,6 mkr/år. Därtill bedöms underhållskostnader samt kostnader för övrigt drift tillkomma liksom avskrivningskostnader samt finansieringskostnader, vilket innebär totala bedömda kostnader om ca 6 mkr årligen. Kostnader avseende underhåll har bedömts utifrån att endast nödvändiga akuta underhållsåtgärder utförs och återspeglar inte att eftersatt underhåll hanteras.

Det bör noteras att resultatbedömningen har skett mot bakgrund av material som tillhandahållits av MKB kompletterat med bedömningar främst kopplade till fastigheternas löpande kostnader.



Utvecklingskostnader

Vad gäller Kampen 25 bedöms flertalet av de vakanta lokalerna vara i uthyrbart skick. Utvecklingskostnaderna i det korta perspektivet består sannolikt till största del av kostnader kopplade till hyresgäst Anpassning vid nyuthyrning. På längre sikt finns möjlighet till utveckling genom ny detaljplan.

Byggnaden som finns på Intäkten 5 är enligt uppgift i mycket dåligt skick och är i behov av en betydande investering med kostnader som sannolikt kan jämföras med kostnader för nyproduktion. Merparten av fastighetens areal var tidigare bebyggd men utgörs i dagsläget till största del av hårdgjorda ytor för parkering vilket innebär att det finns möjlighet för kompletterande centrumbebyggelse och förtätning inom ramen för befintlig detaljplan.

Vad gäller Centralfängelset 1 krävs ny detaljplan för att fastigheten ska kunna utvecklas i enlighet med Malmö stads ambitioner. Fastigheten genererar idag löpande kostnader men inga betydande intäkter som ger kostnadstäckning. En del byggnader anses värda att bevara där fängelsebyggnaden (huvudbyggnaden) bedöms vara den mest komplicerade att anpassa för annan verksamhet eller bostäder. Nya byggrätter motsvarande två bostadskvarter i fastighetens västra och södra del bedöms kunna tillskapas genom ny detaljplan. Grönområdet i fastighetens norra del bedöms behöva kvarstå för hantering av dagvatten och skyfall. Om man antar att arbetet med ny detaljplan tar 7-10 år, finns risk att de löpande nettokostnaderna för fastigheten fram tills dess uppgår till ca 40-60 mkr. Därtill kommer exploateringskostnader kopplat till utvecklingen av fastigheten. Om det inte går att hitta någon mellan användning som reducerar nettokostnaden signifikant under en utvecklingsperiod så finns det en betydande risk att exploateringsnettot blir negativt.

Ordförande

Andréas Schönström

[Fyll i titel]

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]