



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-08-12

Vår referens

Jan Haak

Strateg

Jan.Haak@malmo.se

Hemställan från MKB Fastighets AB om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av fastigheten Centralfängelset 1; nu fråga om remiss STK-2024-1407

Sammanfattning

MKB Fastighets AB:s styrelse har i skrivelse hemställt om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av hela eller delar fastigheten Centralfängelset 1 som redovisas i ärendet.

Ärendet har remitterats till stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden som inte har något att invända mot förslaget under vissa förutsättningar.

Stadskontoret föreslår att ärendet bereds vidare genom att tekniska nämnden bedömer legala och ekonomiska förutsättningar, genomförbarhet samt strategisk nytta att förvärva Centralfängelset 1 och MKB Fastighet ABs fastigheter Kampen 25 och Intäkten 5 i ett sammanhållet fastighetsförvärv.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott skickar, utan eget ställningstagande, förslaget på remiss till tekniska nämnden med svar till stadskontoret senast den 25 november 2025.

Beslutsunderlag

- Hemställan om godkännande om avyttring av hela eller delar av fastigheten Centralfängelset 1
- Beslut KSAU 241209 § 626 Hemställan från MKB Fastighets AB om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av fastigheten Centralfängelset 1; nu fråga om remiss
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 250326 §101 Reservation (M+C) och muntlig Reservation (SD)
- Remissvar stadsbyggnadsnämnden



- Tekniska nämnden beslut 250325 § 63 Reservation (V)
- Remissvar tekniska nämnden
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 250818 Hemställan från MKB Fastighets AB om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av fastigheten Centrafängelset 1; nu fråga om remiss
- Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde 2040 (Pp 6053)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-12-09

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-08-18

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

MKB Fastighets AB

Stadskontoret, Bolag och kommunalförbund

Stadskontorets handläggare

Ärendet

MKB Fastighets AB förvärvade år 2017 fastigheten Centrafängelset 1 från Specialfastigheter Sverige AB med ambitionen att utveckla den för bostadsändamål, inklusive ombyggnation av den gamla fängelsebyggnaden. Trots investeringar i planerings- och utvecklingsarbete har projektet inte kunnat realiseras, bland annat på grund av förändrade byggkostnader, minskad byggbar yta till följd av förändrade krav, samt svårigheter att uppnå hyresnivåer inom Malmömodellen. Dessutom har bevarandekraven och marknadsläget påverkat genomförandet av tidigare partnerskap. Då fastigheten idag står obebyggd och fortsatt utveckling inom ramen för MKB:s uppdrag inte bedöms som möjlig, har bolagets styrelse beslutat att hemställa om kommunfullmäktiges godkännande att sälja hela eller delar av fastigheten.

I ärende STK-2024-1407 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att utan eget ställningstagande skicka hemställan på remiss till stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden med svar senast 31 mars 2025.

Vad anser nämnderna?

Stadsbyggnadsnämnden lyfter följande i sitt yttrande:

Stadsbyggnadsnämnden tillstyrker MKB:s hemställan om att avyttra fastigheten Centrafängelset 1, helt eller i delar, under förutsättning att framtida markanvändning följer det syfte som nämnden tidigare beslutat om i pågående detaljplaneprocess. Planarbetet, som inleddes 2019, syftar till att möjliggöra bostäder, kontor, förskola, mobilitetshus och centrumverksamhet i området, som är en strategiskt viktig pusselbit i utvecklingen av Kirseberg. Området bedöms ha hög potential som centralt belägen livsmiljö i anslutning till storstadspaketets influensområde och kommande regionala förbindelser via Östervärn station. Nämnden understryker att det planarbete som redan genomförts ska respekteras oavsett ny ägare, och att fastigheten i första hand bör



utvecklas av MKB i dialog med stadsbyggnadsnämnden. Om försäljning sker är det avgörande att den planerade riktningen bibehålls, och nämnden avser dessutom att ändra nuvarande planbestämmelser för att formellt utesluta fängelseverksamhet som användning.

Tekniska nämnden lyfter följande i sitt yttrande:

Tekniska nämnden har inget att invända mot en försäljning men framhåller ett antal centrala förutsättningar. Det är avgörande att det pågående planarbetet respekteras oavsett ny ägare, och att fastighetens kulturhistoriska och fysiska bevarandevärden – inklusive byggnader och träd längs Lundavägen – skyddas i en fortsatt utvecklingsprocess. Nämnden betonar även att en framtida köpare måste ha både kompetens och resurser för att genomföra en varsam och kvalitativ utveckling av området. Dessa ställningstaganden ska vägleda kommunens hantering av ärendet vid en eventuell försäljning.

Reservationer och särskilda yttranden

Stadsbyggnadsnämnden: Reservationer har inkommit från Moderaterna, Centerpartiet och Sverigedemokraterna.

Tekniska nämnden: Reservation har inkommit från Mats Billberg Johansson Vänsterpartiet.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret delar stadsbyggnadsnämndens och tekniska nämndens bedömning av det synpunkter som läggs fram i remissvaren om betydelsen av varsamhet, kompetens och resurser. Stadskontoret vill i sammanhanget peka på ett antal centrala utgångspunkter och förutsättningar i samband med hanteringen av fastigheten Centrafängelset 1. Malmö är Sveriges snabbast växande storstad, vilket skapar ett växande behov av mark för bostäder, infrastruktur och verksamhetsändamål. Markfrågans roll blir alltmer strategisk. Det ställer krav på en långsiktig lokalförsörjnings- och stadsbyggnadsprocess som använder stadens resurser effektivt.

Kommunala fastighetsförvärv är ett strategiskt verktyg för att möjliggöra bl.a. nyproduktion, skapa blandade boendeformer och stärka den sociala hållbarheten. Genom att agera proaktivt och förvärva mark i nyckellägen kan staden säkra förutsättningarna för framtida centrumverksamheter och behålla handlingsutrymme i stadsbyggandet. Ett förvärv av Centrafängelset 1 skulle därför inte bara tillgodose potentiella lokaliseringsbehov, utan också förstärka kommunkoncernens roll som utvecklare och möjliggörare.

Samtidigt med den formella hemställan om Centrafängelset 1 pågår löpande ägardialoger mellan moderbolaget Malmö Stadshus AB och MKB Fastighets AB. I dessa samtal har även andra potentiella fastighetsförsäljningar diskuterats utifrån lokaliseringar och utvecklingspotential. Diskussion har även underhand förts med fastighets och gatukontoret. Mot denna bakgrund bedömer stadskontoret att det är ändamålsenligt att utvidga den aktuella hemställan till att även omfatta fastigheterna



Kampen 25 och Intäkten 5, och därmed hantera dem som en samordnad affär. En sådan samlad prövning skapar förutsättningar för strategisk planering ur ett kommunkoncernperspektiv och minskar risken för fragmenterad ärendeberedning. Det möjliggör också översyn av kapitalbindning, lånebehov och eventuella organisatoriska anpassningar inom staden. Vidare kan ett samlat ärende ge betydande administrativa och juridiska effektiviseringar, samtidigt som det stärker transparensen och ger bättre förutsättningar att fatta långsiktigt hållbara beslut.

Kampen 25 och Intäkten 5

Fastigheterna Kampen 25 och Intäkten 5 ingår i planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde år 2040, se figur 1. Planprogram Sofielunds verksamhetsområde 2040.

Sofielunds verksamhetsområde

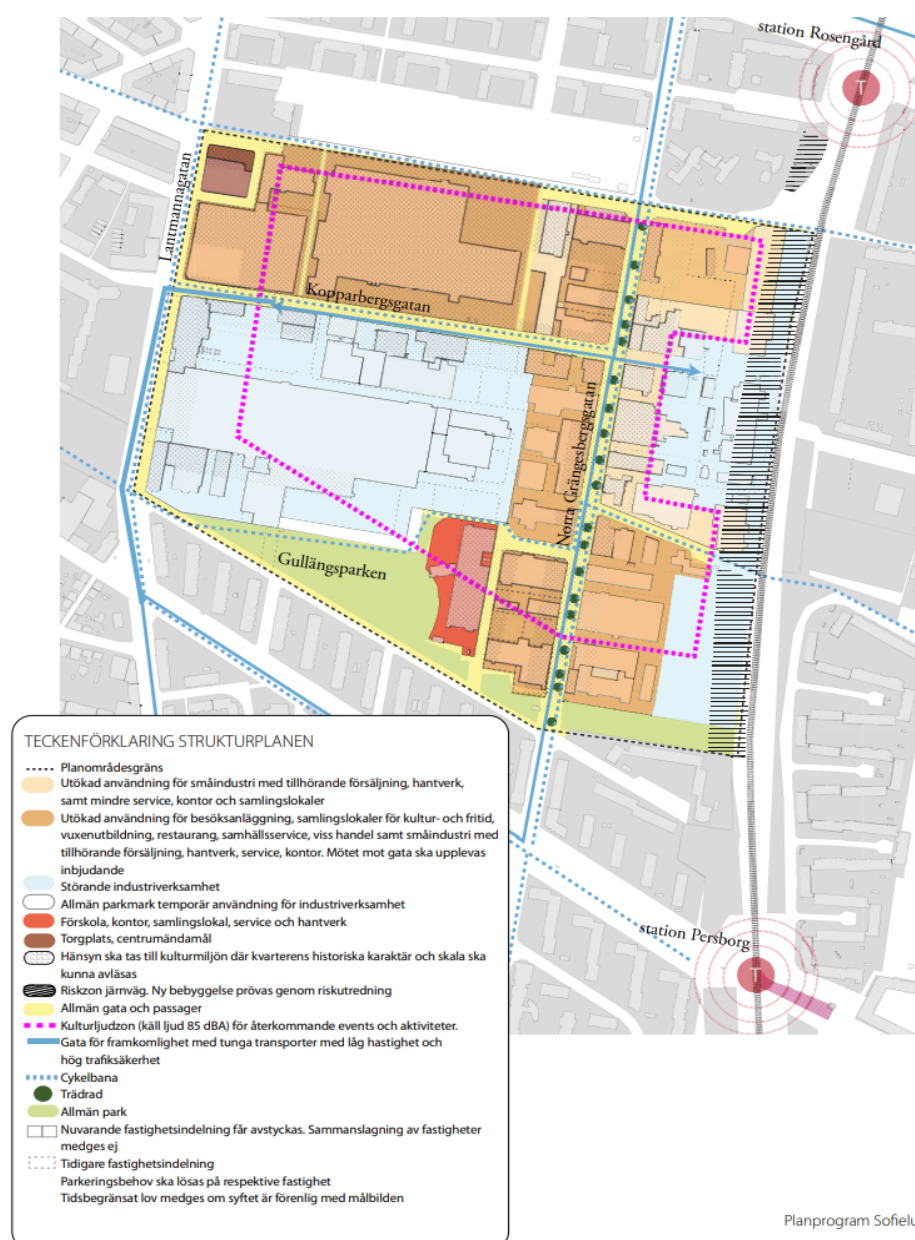


Fig.1



Sofielunds verksamhetsområde är präglad av Malmös industriella arv med en blandad bebyggelse från 1900-talets första hälft, där flera byggnader ingår i riksintresset för kulturmiljövård. Området har behållit sin industrikaraktär och erbjuder lokaler med rimliga hyror, vilket möjliggör etablering för småföretag och kreativa näringar som musikproduktion, designstudior, konstateljeer samt ett varierat näringsliv med hantverk och handel. Området är viktigt för stadens näringsliv med ca 2000 arbetsplatser.

Föreningslivet inom Sofielunds verksamhetsområde har utvecklats till en stark destinationspunkt i Malmö. Området rymmer ett rikt utbud av verksamheter såsom urbana Sportcenter, studieförbund, musikscener, ateljeer och barer, och har blivit en central mötesplats för breda målgrupper, inte minst barn och unga. Det sociala kapitalet i kvarteret är starkt, och föreningslivet fungerar som en sammanhållande kraft där olika socioekonomiska grupper möts. Aktiviteterna speglar urbana trender och omfattar bland annat gymnastik, kampsporter, parkour, klättring, rollerderby, musikarrangemang och utomhusevenemang som volleybollturneringar och teater. Ett fortsatt samlat kluster av kultur- och föreningsverksamhet i området stärker både de enskilda aktörerna och hela Sofielund som en social inkubator för stadens framtida utveckling.

Målet till 2040 är att utveckla området vidare som en kreativ, flexibel och levande miljö där det industriella arvet bevaras, hyresnivåerna hålls låga och lokaler anpassas till nya behov – med ökad trygghet, social sammanhållning och attraktivitet som bärande värden.

I Malmö stads budget för 2025 bör i detta sammanhang nämnas uppdraget under målområdet En mer jämlik stad: Här har tekniska nämnden en aktiv roll och framtida möjlighet att utveckla samarbetet med andra nämnder för att främja en stadsutveckling som stärker föreningslivets, fritidens och kulturens strategiska betydelse i stadens utveckling. Samarbetet mellan tekniska nämnden, kulturnämnden, fritidsnämnden och stadsbyggnadsnämnden syftar till att skapa utrymme för dessa frågor i stadsplaneringsprocessen. Fokus ligger på att utveckla goda arbetssätt som möjliggör en stadsplanering som skapar förutsättningar för livet mellan husen att växa med staden. Markägande ger staden en särskild möjlighet att främja utvecklingen av ett växande förenings- och kulturliv.

Innan ett slutligt ställningstagande kan göras önskar stadskontoret att tekniska nämnden svarar på förslagets legala och ekonomiska förutsättningar, genomförbarhet, strategisk nytta och förutsättningar för finansiering:

1. Hur bedömer tekniska nämnden att de föreslagna fastigheterna – Centralfängelset, Kampen 25, 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?



Ansvariga

Martin Ljungberg Nämndsekreterare

Henrik Loveby Avdelningschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör