



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-01-22

Vår referens

Jan Haak

Strateg

Jan.Haak@malmo.se

Anmodan till tekniska nämnden att ta fram förslag till förvärv av fastigheterna Kampen 25, Intäkten 5 och Centralfängelset 1 STK-2024-1407

Sammanfattning

MKB Fastighets AB:s styrelse har hemställt om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av hela eller delar av Centralfängelset 1.

Kommunstyrelsen remitterade ärendet den 9 december 2024, till stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden som inte har något att invända mot förslaget.

Kommunstyrelsen beslutade den 18 augusti 2025, att ärendet skulle ytterligare beredas med förslag om att tekniska nämnden skulle bedöma legala och ekonomiska förutsättningar av att förvärva Centralfängelset 1 samt även fastigheterna Kampen 25 och Intäkten 5 med svar senast den 25 november 2025. I ärendet anmodades tekniska nämnden att redogöra för hur dessa tre fastigheter kan bidra till stadens långsiktiga fastighets- och stadsutvecklingsmål, samt vilka organisatoriska, juridiska och ekonomiska förutsättningar som krävs för att möjliggöra ett strategiskt och hållbart genomförande.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen anmodar tekniska nämnden att i samråd med MKB Fastighets AB, ta fram erforderligt beslutsunderlag avseende förvärv av fastigheterna Centralfängelset 1, Kampen 25 och Intäkten 5, i enlighet med vad som redovisats i ärendet för slutligt ställningstagande i kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

- Hemställan om godkännande om avyttring av hela eller delar av fastigheten Centralfängelset 1



- G-Tjänsteskrivelse KSAU 241125 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
- Planprogram för Sofielunds verksamhetsområde 2040 (Pp 6053)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 250818 Hemställan från MKB Fastighets AB om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av fastigheten Centralfängelset 1; nu fråga om remiss
- Beslut KSAU 250818 §384 Hemställan från MKB Fastighets AB om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av fastigheten Centralfängelset 1; nu fråga om remiss
- Remissvar tekniska nämnden
- Tekniska nämnden beslut 251125 § 276 muntlig Reservation (M), Särskilt yttrande (SD)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260126 Anmodan till tekniska nämnden att ta fram förslag till förvärv av fastigheterna Kampen 25, Intäkten 5 och Centralfängelset 1

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-12-09

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-08-18

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-01-26

Kommunstyrelsen 2026-02-04

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

MKB Fastighets AB

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Bakgrund

MKB Fastighets AB förvärvade år 2017 fastigheten Centralfängelset 1 från statligt ägda Specialfastigheter Sverige AB. Köpeskillingen var 50,6 miljoner kronor och det totala



anskaffningsvärdet inklusive förvärvskostnader uppgick till 53,5 miljoner kronor. På fastigheten har det fram till 2015 bedrivits kriminalvård. Fastigheten består av ett flertal byggnader, bland annat den större fängelsebyggnaden från tidigt 1900-tal.

Bolaget gör nu bedömningen att bolaget med de förändrade förutsättningar som uppkommit inte kommer kunna tillskapa hyreslägenheter med en hyra som ligger inom ramen för Malmömodellen. MKB har inte heller funnit en lösning på vilket sätt den befintliga fängelsebyggnaden skall användas. MKB Fastighets ABs styrelse har i skrivelse hemställt om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av hela eller delar fastigheten Centralfängelset 1 som redovisas i ärendet.

Remiss

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.

Stadsbyggnadsnämnden lyfter följande i sitt yttrande:

Stadsbyggnadsnämnden tillstyrker MKB:s hemställan om att avyttra fastigheten Centralfängelset 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.

Fördjupad beredning i tekniska nämnden

Mot bakgrund av ägardialoger mellan Malmö Stadshus AB och MKB Fastighets AB samt med fastighets- och gatukontoret, föreslog kommunstyrelsen den 18 augusti att ärendet skulle ytterligare beredas av tekniska nämnden. I ärendet föreslår kommunstyrelsen att tekniska nämnden ska bedöma förutsättningarna av ett sammanhållet fastighetsförvärv av Centralfängelset, Kampen 25, Intäkten 5. I ärendet uppdrogs tekniska nämnden svara på förslagens 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?

Tekniska nämndens remissvar

Tekniska nämnden bedömer att fastigheterna vid ett eventuellt kommunalt förvärv bör hanteras som stadsutvecklingsprojekt, där utvecklingen sker i linje med stadens ambitioner. De delar som bedöms ha långsiktig betydelse för kommunens lokalförsörjning och offentliga rum kan behållas i kommunal ägo, medan övriga delar kan markanvisas och överlåtas till externa aktörer. Utifrån tillgängligt underlag bedöms samtliga tre fastigheter kunna bidra till Malmös övergripande mål och till utvecklingen i respektive område. Fastigheternas utvecklingspotential och nuvarande användning skiljer sig åt, varför Kampen 25 och Intäkten 5 behandlas samlat och Centralfängelset 1 separat.

Kampen 25 och Intäkten 5

Sofielunds verksamhetsområde präglas av Malmös industriella arv, med en blandad bebyggelsestruktur och återbrukade industribyggnader som möjliggjort relativt låga hyror och en mångfald av verksamheter inom industri, hantverk, vård och kreativa näringar. Inom gällande detaljplan medges en bred användning för Kampen 25, medan Intäkten 5 är planlagd för centrumverksamhet men i dag nyttjas för parkering till följd av byggnadens skick. I enlighet med planprogrammet är målbilden att området till år 2040 utvecklas till ett ledande centrum för kultur, fritid och näringsliv, där en särskild



kulturljudzon möjliggör verksamheter med högre ljudnivåer. Det finns goda utvecklingsmöjligheter genom förtätning, tillkommande byggnader, effektivare användning av obebyggda ytor samt en tydligare koppling till omgivningen, vilket på sikt kan kräva ny detaljplan för fastigheterna.

Centralfängelset 1

Kirsebergsanstalten lades ner 2015, varefter merparten av byggnaderna stått tomma. Fastigheten omfattar elva tidigare anstaltsbyggnader, varav åtta ligger inom den tidigare fängelsemuren, samt bostadshus med tillhörande trädgård i norr och garage- och parkeringsytor i söder.

Gällande detaljplan är från 1929 och är endast avsett för statliga verksamheter. Efter MKB:s förvärv inleddes 2019 ett nytt planarbete för att möjliggöra alternativa användningar såsom bostäder, centrum- och verksamhetsändamål. I planprocessen identifierades tre möjliga utvecklingsområden, varav bebyggelse längs Lundavägen bedömdes olämplig på grund av lågpunkt och vattenansamling.

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 detaljplanarbetet framöver få en ändrad inriktning och se över möjligheterna till flera olika funktioner och möjliggöra flera fastighetsägare genom uppdelning av området. Utvecklingsmöjligheterna kan i nuläget inte preciseras då fler utredningar krävs avseende byggnadernas skick, kulturmiljövärden, konstruktionsförutsättningar, dagvattenhantering samt planprocessens genomförbarhet. Samtidigt bedöms fastigheten ha stor potential att rymma projekt som bidrar till social hållbarhet, under förutsättning att detaljplanen möjliggör fastighetsreglering och flera fastighetsägare.

Organisatoriska förutsättningar

Vid ett kommunalt förvärv bedöms fastigheterna lämpligen placeras inom tekniska nämnden. Ett långsiktigt ägande och förvaltning skulle innebära ett nytt uppdrag för förvaltningen och kräva uppbyggnad av nya kompetenser, medan utveckling inom ordinarie exploateringsverksamhet kan i stort hanteras med befintlig kompetens. Beroende på utvecklingsinriktning kan kompletterande kompetens inom fastighetsutveckling behövas för analys, konceptutveckling och säkerställande av hållbarhetsfrågor

Legala förutsättningar



Det finns inga fastighetsrättsliga eller kommunalrättsliga hinder för tekniska nämnden att förvärva, äga och utveckla fastigheterna. Utveckling och uthyrning ska ske inom ramen för ett allmänt kommunalt intresse och på marknadsmässiga villkor för att uppfylla krav enligt kommunallagen och statsstödsreglerna.

Ekonomiska förutsättningar

För att fastställa förvärvskostnader krävs uppdaterade tekniska utredningar av skick och underhållsbehov samt aktuella fastighetsvärderingar. För Kampen 25 och Intäkten 5 finns besiktningar och värderingar från 2022, vilka behöver revideras.

Kampen 25 och Intäkten 5 bedöms tillsammans generera intäkter om cirka 37,3 mkr år 2026, medan de totala årliga kostnaderna uppskattas till cirka 37,8 mkr, vilket innebär ett marginellt underskott. Centralfängelset 1 saknar i dagsläget intäkter och bedöms ha årliga kostnader om cirka 6 mkr, främst kopplade till drift, underhåll, avskrivningar och finansiering, där underhållsbedömningen avser enbart akuta åtgärder. Sammantaget visar bedömningen att fastigheterna medför begränsade eller negativa resultat i nuläget, baserat på underlag från MKB och kompletterande kostnadsbedömningar.

För Kampen 25 bedöms utvecklingskostnaderna på kort sikt främst avse hyresgäst Anpassningar vid nyuthyrning, medan långsiktig utveckling kan möjliggöras genom ny detaljplan. Intäkten 5 är kräver omfattande investeringar i nivå med nyproduktion, men har samtidigt potential för förtätning och kompletterande centrumbebyggelse inom gällande detaljplan. Centralfängelset 1 förutsätter en ny detaljplan för att möjliggöra utveckling om cirka 40–60 mkr, exklusive exploateringskostnader.

Reservationer och särskilda yttranden

Reservationer och särskilda yttranden har inkommit från Moderaterna och Sverigedemokraterna

Inför slutligt ställningstagande i kommunfullmäktige

Stadskontoret föreslår nu att tekniska nämnden tar fram erforderligt beslutsunderlag för att förvärva Centralfängelset 1, Kampen 25 och Intäkten 5. Underlagen ska klargöra de organisatoriska-, legala, och ekonomiska förutsättningarna vid en sammanhållen fastighetsaffär. Underlagen ska bl.a. innehålla förslag till köpeavtal, förslag till utökad investeringsram, inklusive beräknade driftskostnader, risk- och känslighetsanalyser, samt en bedömning av hur förvärven förhåller sig till stadens långsiktiga fastighetsägande.



Ansvariga

Martin Ljungberg Nämndsekreterare

Henrik Loveby Avdelningschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör