



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-02-11

Vår referens

Tyke Tykesson

Planarkitekt

tyke.tykesson@malmö.se

Remiss - Hemställan från MKB Fastighets AB om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av fastigheten Centrafängelset 1, STK-2024-1407 SBN-2025-12

Sammanfattning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har till Stadsbyggnadsnämnden och Tekniska nämnden översänt remiss angående hemställan från MKB Fastighets AB om försäljning av fastigheten Centrafängelset 1. MKB förvärvade fastigheten med avsikten att förtäta fastigheten och bygga om den befintliga fängelsebyggnaden för att tillskapa nya hyresbostäder. MKB gör nu bedömningen att förändrade förutsättningar innebär att bolaget inte kan tillskapa hyreslägenheter med rimliga hyror på fastigheten.

Under förutsättning att framtida markanvändning följer det syfte som nämnden beslutat om i planuppdrag för Centrafängelset 1, har stadsbyggnadsnämnden inget att invända emot att MKB avyttrar fastigheten. Genomfört planarbete ska respekteras i en fortsatt omvandlingsprocess oavsett vem som blir ägare till fastigheten.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden lämnar yttrande enligt förvaltningens förslag.

Beslutsunderlag

- Hemställan om godkännande om avyttring av hela eller delar av fastigheten Centrafängelset 1
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 241125 Hemställan om godkännande om avyttring av hela eller delar av fastigheten Centrafängelset 1
- Beslut §626 KSAU Hemställan från MKB Fastighets AB om kommunfullmäktiges godkännande av försäljning av fastigheten Centrafängelset 1; nu fråga om remiss
- G-Tjänsteskrivelse SBN 2025-03-26 Hemställan gällande avyttring av Centrafängelset 1



- Förslag till yttrande SBN 2025-03-26 Hemställen gällande avyttring av Centrafängelset 1

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2025-03-26

Beslutet skickas till

Stadskontoret

Ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har till Stadsbyggnadsnämnden och Tekniska nämnden översänt remiss angående hemställen från MKB Fastighets AB om försäljning av fastigheten Centrafängelset 1, att besvaras senast den 31 mars 2025.

MKB förvärvade 2017 fastigheten med avsikten att förtäta fastigheten och bygga om den befintliga fängelsebyggnaden för att tillskapa nya hyresbostäder. MKB gör nu bedömningen att förändrade förutsättningar innebär att bolaget inte kan tillskapa hyreslägenheter med rimliga hyror på fastigheten. De utmaningar som bolaget framför är främst:

- Utvecklingen av entreprenadindex med cirka 44 procentenheter under perioden.
- En hyresutveckling med cirka 17 procent under perioden.
- Vid förvärvet uppskattades byggbara ytan till ca 20 000 kvm BTA. Förändrade krav avseende utformning av parkering och hantering av skyfall bedöms minska den byggbara ytan BTA med cirka 30 procent.
- Bevarandekraven visade sig svårare än förväntat att möta.

MKB har även prövat att i samarbete med en extern aktör gemensamt utveckla fastigheten varvid den externa aktören var tänkt tagare av bland annat fängelsebyggnaden. Utvecklingen i konjunktur, räntor och byggkostnadsökningar medförde att samarbetet avslutades.

Mot bakgrund av vad som anges i de ägardirektiv som gäller för MKB, ska kommunfullmäktige ta ställning vad gäller avyttring av fastigheter och enskilda bostäder.

Ansvariga

Vesna Vasiljkovic Avdelningschef

Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör