



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-08-13

Vår referens

Pernilla Andersson
Exploateringsingenjör
Pernilla.Andersson@malmo.se

Förlängning av byggnadsskyldigheten inom fastigheten Malmö Centralköket 2, projekt 1058 Sege Park TN-2026-529

Sammanfattning

Tekniska nämnden godkände 2021 försäljningen av fastigheten Malmö Centralköket 2 till Sege Framtidsbostäder AB för uppförande av bostäder. Bolaget har inte påbörjat byggnationen trots två tidigare förlängningar av byggnadsskyldigheten, som nu löper till 2026-09-18. Sege Framtidsbostäder AB har ansökt om ytterligare förlängning. Fastighets- och gatukontoret föreslår att tidsfristen förlängs till och med 2027-09-30.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

- att godkänna förlängning av byggnadsskyldigheten inom fastigheten Malmö Centralköket 2 till och med 2027-09-30, samt
- att en avgift om 19 000 kr ska tas ut varje månad från 2026-09-18 så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 260825 Förlängning av byggnadsskyldigheten inom fastigheten Malmö Centralköket 2, projekt 1058 Sege Park
- Centralköket 2, nämndskarta
- Köpeavtal för fastigheten Malmö Centralköket 2
- Ansökan om förlängd byggnadsskyldighet

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2026-08-25



Beslutet skickas till

Patrik Lindström, Sege Framtidsbostäder AB
Johan Hultman, Archus Syd

Ärendet

Tekniska nämnden godkände 2021-06-17 försäljningen av fastigheten Malmö Centralköket 2. Fastigheten ligger i Sege Park i Kirseberg. Fastigheten köptes av Sege Framtidsbostäder AB, ett bolag inom Serneke-koncernen, med syfte att uppföra i huvudsak flerfamiljshus för upplåtelse med bostadsrätt eller hyresrätt. Försäljningen föregicks av en markanvisningsperiod om totalt drygt fyra år.

Tekniska nämnden godkände vid samma tillfälle, dvs 2021-06-17, försäljning av ytterligare tre fastigheter i Sege Park till andra föreningar eller bolag knutna till Serneke-koncernen. Serneke-koncernen har uppfyllt kravet om byggnadsskyldigheten på fastigheten Malmö Terapisalen 1. Fastigheten Malmö Solgången 1 såldes med en befintlig byggnad utan någon byggnadsskyldighet. Byggnadsskyldigheten för den tredje fastigheten, fastigheten Malmö Solgången 2, hanteras i separat TN-ärende.

Enligt köpeavtalet för Malmö Centralköket 2 åligger det Sege Framtidsbostäder AB att senast 2024-02-18 ha uppfört tak och ytterväggar för bostadsbyggnad om totalt ca 4 173 m² BTA. Byggnadsskyldigheten omfattade en period om 30 månader. Denna skyldighet förlängdes av tekniska nämnden första gången 2024-01-30 till 2025-09-18 och andra gången 2025-08-26 till 2026-09-18. Sege Framtidsbostäder AB inkom med ansökningar om förlängning vid dessa två tillfällen.

Sege Framtidsbostäder AB, som numera ägs av bolag inom Doxa-koncernen, har inte påbörjat byggnationen på den aktuella fastigheten och har inkommit med en ny ansökan om förlängning av byggnadsskyldigheten. Bolaget anför som skäl till förlängningen att finansieringskostnader, avkastningskrav, osäker efterfrågan och höga produktionskostnader påverkar projektets genomförbarhet. Bolaget har sedan förra året analyserat marknadsförutsättningarna, fört dialog med potentiella samarbetspartners samt utvärderat både hyresrätts- och bostadsrättsalternativ. Bolaget undersöker även en alternativ finansieringsform för bostadsköp och ser över fördelningen av lägenhetsstorlekar. Bolaget bedömer att en byggstart under 2026 inte är möjlig och önskar ytterligare tid för anpassning av projektet, projektering, marknadsanpassning och försäljningsförberedelser. Den tidplan som presenteras i ansökan anger byggstart tidigast april 2028 och att byggnadsskyldigheten förlängs till 2028-09-30. Sege Framtidsbostäder anser att förseningarna ligger utanför bolagets kontroll.

De skäl för förlängning som Sege Framtidsbostäder AB framför omfattas inte av punkt 5.4 och 5.5 i köpeavtalet. Ett dåligt konjunkturläge godtas inte som skäl för att undgå månadsavgift.



Fastighets- och gatukontoret menar att punkt 5.6 i köpeavtalet kan tillämpas, dvs en förlängning av byggnadsskyldigheten av andra orsaker än i punkt 5.4, varför fastighets- och gatukontoret föreslår att tidsfristen för byggnadsskyldighet förlängs med drygt 12 månader till 2027-09-30. Det innebär en avgift om 19 000 kr per månad från 2026-09-18 så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld senast 2027-09-30. Är den inte uppfylld då, behöver den åter prövas enligt punkt 5 i köpeavtalet.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef

Viktoria Morén Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör