

Vår kontakt:

Martin Persson
Telefon 010-448 32 30
martin.persson@skanska.se

Angående byggnadsplikt för byggnation på fastigheten Gäddan 12, MalmöBakgrund

Mellan Malmö Stad och Skanska har det i oktober 2015 ingåtts köpeavtal avseende fem olika markområden inom kv Gäddorna. Dessa benämns område A-E och är belägna inom fastigheterna Gäddan 2, Gäddan 3, Gäddan 4, Gäddan 6 och del av Hamnen 21:147 inom kv Gäddorna. Syftet är att möjliggöra genomförande av byggnation i enlighet med detaljplan 5128.

Byggnationen enligt ovan utgörs i huvudsak av två kvarter med blandad bebyggelse; östra kvarteret, område A, med hyresrätter, bostadsrätter, förskola och kontor samt västra kvarteret, område B-D, med bostadsrätter och kontor. Utöver detta finns det en ensam, mindre byggrätt avseende kontor, område E.

Byggnadsplikt

Byggnadsplikt föreligger för de olika områdena enligt följande:

Område A, 2018-12-31

Område B-D, 2020-06-30

Område E, 2019-06-30

Givet den prioritering som gjorts i köpeavtalet via de tider för byggnadsplikt som gäller för de olika kvarteren har Skanska som byggherre fokuserat på att i första hand genomföra område A. Område A är i princip färdigställt, bostäderna är inflyttade och succesiv inflyttning pågår i kontorsdelen.

Den byggnadsplikt som förfaller näst efter område A är den för område E. För att område A skulle kunna byggas har vi sett oss tvungna att avvakta något med område E då bygglogistiken för område A och pågående arbete med byggnation av den nya Neptunigatan har skurit av område E.

För område B-D har bygglov beviljats och produktion har startat i februari 2019, därmed ska byggnadsplikt för område B-D kunna innehållas.

Oavsett möjligheterna att bedriva produktion parallellt inom område A och E för att uppfylla respektive byggnadsplikt har vi tagit fram ett projekt för område E. Detta har redovisats för Stadsbyggnadskontoret under hösten 2017.

Under arbetet med framtagande av projekt för område E har vi identifierat några viktiga frågeställningar som redovisas nedan.

1. Ett tänkt projekt utifrån vad detaljplanen medger har tagits fram för tomt E och visats för Stadsbyggnadskontoret under hösten 2017. Responsen har varit att projektet ser trevligt

ut, men att detaljplanen är udda och svår att genomföra då den innebär att projektet ska uppföras vägg i vägg (avstånd på ca 0,5 m) med befintlig gymnasieskola på Gäddan 7. Eftersom ett nytt projekt på E-tomten ska ta hänsyn till både befintlig byggnad på Gäddan 7 och vad som medges i den gällande detaljplanen för Gäddan 7 innebär det att byggnaden måste uppföras med tät fasad i fyra våningar mot söder (brandkrav). Detta gagnar varken projektet i sig, grannen Gäddan 7 eller stadsbilden. Det är dessutom den sida som vänder sig mot kanalen och Malmöhus slott.

2. En slutsats av arbetet med projektet är att vår ambition måste vara att i dialog med intilliggande fastigheter och Malmö stad försöka skapa ett bättre projekt som tillför mer värde för området och en bättre stadsbild. Med tanke på att området blir mer och mer av ett cityläge vore det fel att inte bortse från byggnadsplikten och försöka tänka mer helhet för E-tomten. I ett sådant arbete vore det direkt fel om prioriteringarna styrs av byggnadsplikten och inte vad som blir mest långsiktigt hållbart för kvarteret, stadsbilden och området ur ett helhetsperspektiv.

Sammanfattningsvis kan man säga att vi har arbetat för att uppfylla byggnadsplikten även för tomt E genom att arbeta fram ett projekt, men att logistiken inte tillåtit parallell produktion med område A. Vidare har arbetet med projektet för område E inneburit att vi omvärderat vad som är bäst ur ett helhetsperspektiv.

Givet ovanstående genomfört arbete för område E och beaktat att vi vill hitta det bästa genomförandet för tomt E önskar vi att byggnadsplikten för område E förlängs från 2019-06-30 till 2021-12-31. På så vi kan alternativa genomföranden fullt ut utredas.

Med vänlig hälsning

Remulus Sydlandet 6 AB
c/o Skanska Öresund AB

Martin Persson