



Datum

2019-02-27

Vår referens

Christina Andréasson

Exploateringsingenjör

Christina.Andreasson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Förlängning av byggnadsskyldighet för Gäddan 12 i Malmö, Universitetsholmen projektnr 3002 TN-2019-912

Sammanfattning

Förlängning av byggnadsskyldigheten avseende Gäddan 12 i Malmö som ägs av ett bolag inom Skanska, Remulus Sydlandet 6 AB.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna förlängning av byggnadsskyldigheten för Gäddan 12 i Malmö, med utförda tak- och ytterväggar till och med 2021-12-31.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 190328 Förlängning av byggnadsskyldighet Gäddan 12 i Malmö
- Bilaga 2 Skanskas skrivelse
- Bilaga 3 Köpeavtal Gäddan 2, 3, 4 m fl
- Bilaga 1 nämndskarta Gäddan 12

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2019-03-28

Ärendet

Kommunfullmäktige godkände 2016-02-05, försäljning av fastigheterna Gäddan 4, Gäddan 6 samt del av fastigheten Hamnen 21:147 inklusive friköp av fastigheterna Gäddan 2 och Gäddan 3 i Malmö (projekt 3002). Fastigheterna har efter försäljningen fastighetsreglerats till kvarter och benämns idag kvarteret Sejen, Löjan samt Gäddan 12 inom området Citadellsstaden, mellan Citadellsvägen och Neptunigatan.

Samtliga fastigheter köptes av Skanska i olika bolag och innehåller sammanlagt ca 22 000 m² BTA kontor och förskola, ca 18 000 m² BTA bostäder samt underjordisk parkering.

Skanska tillträdde kvarteret Sejen 2016-03-21 med en byggnadsskyldighet som innebar att ”ha uppfört tak och ytterväggar” senast 2018-12-31. Denna byggnadsskyldighet har uppfyllts och kvarteret är idag är i princip färdigställt. Inflyttning av bostäder har skett under hösten 2018, och

i februari i år har kontorshyresgäster samt förskolan flyttat in. Förskolan startar sin verksamhet den 1 mars.

Skanska tillträdde kvarteret Löjan 2017-03-21 och byggnationen har startat i februari i år med grund- och spontningsarbeten. Byggnadsskyldigheten innebär att ”ha uppfört tak och ytterväggar” senast 2020-06-30. Kvarteret som innehåller kontor och bostäder planeras att stå klart 2022.

Skanska (Remulus Sydlandet 6 AB) har enligt köpeavtalet tillträtt aktuell fastighet Gäddan 12, 2016-03-21. Byggnadsskyldigheten innebär att ”ha uppfört tak och ytterväggar” senast 2019-06-30. Ärendet avser förlängning av denna byggnadsskyldighet.

I köpeavtalet anges i punkt 3.7 att kommunen (tekniska nämnden) kan besluta om skälig förlängning av tidsfristen, om Bolaget hindras att färdigställa byggnationen på grund av hinder utanför Bolagets kontroll. Hinder anges exempelvis som försenad detaljplan, försening som berör kommunalt beslut/avtal/upphandling, att Bolaget inte fått bygglov på lagakraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Bolaget, eller att beviljat bygglov överklagats. I punkt 3.8 anges att om Bolaget medges förlängning av tidsfristen ska inte avgift utgå, ifall Bolaget kan påvisa hinder utanför Bolagets kontroll, enligt punkt 3.7 ovan. Vidare står det i punkt 3.9 att om Bolaget medges förlängning av andra orsaker än angivna i punkt 3.7 ska Bolaget varje månad erlægga en avgift motsvarande 0,2% av köpeskillingen.

Bolaget önskar att byggnadsskyldigheten för Gäddan 12 förlängs till 2021-12-31 främst av två anledningar:

1) Bolaget har under 2017 bett en arkitekt ta fram ett kontorsprojekt för Gäddan 12 som följer gällande detaljplan. Kontorsbyggnaden i fyra våningar har fått positiv respons från stadsbyggnadskontoret, men Bolaget konstaterar att byggnaden ligger trångt till (bara 0,5 m från befintlig byggnad på fastigheten Gäddan 7). En konsekvens av detta är att Bolaget ser sig tvungna att bygga en tät vägg mot fastigheten Gäddan 7 på grund av att det behövs en brandgräns i väggen. Fasaden i fyra våningar blir alltså utan ett enda fönster mot kanalen och söder.

2) Bolaget har som ambition att i dialog med intilliggande fastighetsägare och Malmö stad försöka skapa ett bättre utgångsläge för Gäddan 12 i samband med en omarbetad detaljplan, där stadsbilden samt förutsättningarna för Gäddan 12 blir bättre. I det här fallet önskar Bolaget se till ett helhetsperspektiv för kvarteret istället för att skynda på byggnationen.

Bolaget vill förlänga tiden för byggnadsskyldigheten för att försöka få till stånd en ny detaljplan för fastigheten.

Fastighets- och gatukontoret föreslår med anledning av ovan att byggnadsskyldigheten för Gäddan 12 förlängs till 2021-12-31 såsom Bolaget önskar.

Fastighets- och gatukontoret föreslår vidare att hinder såsom exemplifierat i köpeavtalet punkt 3.7, dock ej föreligger, och tilläggsköpeskillning om 0,2% av köpeskillingen kommer att tas ut varje månad. Köpeskillingen uppgår till 13 367 200 kronor. 0,2% innebär 26 734 kr/månad.

Beträffande övriga villkor hänvisas till bilagt avtal.

Ansvariga

Ingrid Persson Westberg Avdelningschef

Anna Bertilson Direktör