

Skrivelse från Hauschild+Siegel AB 2019-03-07:

Tidpunkten för byggstart har förskjutits på grund av ett antal faktorer vilket i sin tur påverkat genomförandetidplanen. I vår strävan att i enlighet med detaljplanens syfte med hög ambition skapa bostäder som kan vara vägledande för övriga fastigheter i området Norra Sorgenfri har vi utformat ett innovativt projekt där vi bland annat fortsatt att arbeta med höga ambitioner avseende hållbarhet i begreppets alla tre aspekter d.v.s. ekonomiskt, ekologiskt och socialt vilket bland annat gett sig uttryck i ett fortsatt fokus på hållbart resande och mobilitet, något vi arbetar med i alla våra projekt, tidigare särskilt utmärkande för projektet Ohboy i Västra hamnen som utformades som ett pilotprojekt i samarbete m. Malmö stad med en bilparkeringsnorm på 0.

Generellt tog bygglovsprocessen betydligt längre tid än vad vi beräknat vilket medförde att både arbetet med projektfinansiering och därmed tidpunkten för byggstart blev förskjuten vilket i sin tur påverkar genomförandetidplanen. Vad gäller bygglovsprocessen så var det några olika saker som förlängde denna. Dessa beskrivs kortfattat här nedan.

1. Vi fick sent besked från SBK att de ansåg att byggnaden var för hög. Byggnadens utformning hade avstämts med SBK redan innan bygglov lämnades in och stred ej mot gällande detaljplan. SBK hänvisade i stället till allmänna skrivelser i PBL angående helhetsverkan, stadsbild etc. I dialog m. SBK kom vi överens om en kompromiss där byggnadens hörn sänktes.

2. Vi har i projektet arbetat aktivt med en mycket låg P-norm på samma sätt som vi gjort i vårt tidigare projekt Ohboy på fastigheten Klippern 4 i Västra hamnen. I Passageraren tog denna process mycket längre tid vad gäller dialogen m. SBK. Flera gånger dröjde besked från dem hur vi kunde gå vidare. Till slut landade vi en P-norm på 0,1 (d.v.s. endast besöksparkering 0,1 p-platser per lägenhet). Dessa behövde vi friköpa i Lifras P-hus på Omnibussen. Lifra ville ha rätten att fakturera omgående vilket vi inte hade möjlighet att betala eftersom vi inte hade finansieringen klar eftersom vi för detta behöver bygglov vilket i sin tur förutsätter att vi hade köpt p-platserna, d.v.s. lite av ett moment 22.

I samband med att bygglovet vann laga kraft så tog vi av flera olika skäl det interna beslutet att omvandla projektet till hyresrätter med statligt investeringsstöd. Detta av bland annat följande anledningar:

-Intressant att testa formen med statligt investeringsstöd dvs skaffa billigare hyresbostäder för Malmö

Vår avsikt är att bygga ett hyreshus i centrala Malmö med lägenheter som har en attraktiv hyra. För att investeringsstödet ska kunna beviljas behöver bygglov vara klart. För att statligt investeringsstöd ska vara ekonomiskt gångbart i detta centrala läge (med tanke på tomträttsavgäld etc.) så är det nödvändigt att utforma byggnaden med mycket låg energiförbrukning (då detta innebär ett tydligt ökat investeringsstöd). Detta har i sin tur medfört att vi behövt arbeta vidare med projektering av byggnaden i ötre utsträckning än vad vi annars behövt göra i detta skede vilket också bidragit till att byggstarten blivit senare än ursprungligen planerat.

Avslutningsvis kan sägas att vi arbetat med detta projekt minst sedan 2011 och varit långsiktigt delaktiga i byggherresamverkan angående stadsdelens utveckling, social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i området m.m. Vi är fortsatt mycket engagerade i uppdraget att tillsammans med övriga byggherrar samt kommunen tillsammans skapa en bra stadsdel.

Vänliga hälsningar

Cord Siegel