

**MALMÖ STAD**

Fastighets- och gatukontoret  
Stadsutvecklingsavdelningen  
205 80 Malmö

**Angående byggnation inom fastigheten Oxievång 7, Malmö**

Vi är sedan många år ägare till tomträtterna Oxievång 2,3 och 5 och har under dessa år utvecklat platsen som oftast benämns som Oxie centrum. Det har idag blivit en trygg och attraktiv plats där vi har en kombination av bostäder och samhällsservice så som bibliotek, livsmedel, apotek, vårdcentral, folktandvård, restauranger, gym etc.

Vår ambition är att fortsätta utveckla, investera och göra området ännu attraktivare med trygghet och energieffektiviseringar i fokus.

Under 2022 och nästkommande år genomförs stora investeringar inom energiområdet för att minska den totala energiförbrukningen, samt att arbetet med att trygghetscertifiera området.

Vi fick möjlighet att 2019 förvärva fastigheten Oxievång 7 av Malmö stad med en byggrätt för bostäder och handel. För oss en möjlighet att fortsätta utveckla och förtäta området.

Vi inledde omgående arbetet med att ta fram handlingar, utredningar etc. för att kunna söka bygglov med en ambition att starta byggnationen senvåren 2020. Vi lämnade in bygglovshandlingar under februari 2020.

Det visade sig vara mer komplext och att de handlingar som låg till grund för bygglovet inte höll måttet, varvid vi beslutade att under december 2020 dra tillbaka bygglovet och göra ett omtag.

Under inledningen av 2021 pågick ett aktivt arbete med att ta fram nya handlingar, delvis med nya konsulter där vi skickade in ansökan om bygglov under maj 2021, med ambitionen att starta byggnationen under hösten 2021. Vi uppfattade att vi fick dålig respons men fick återkoppling efter sommaren om att göra kompletteringar vilket skedde under september 2021.

För att förbereda snabb byggstart så upphandlades projektet under augusti 2021 där vi fick många anbud och där vi valde entreprenören HA bygg som hade det bästa anbudet. En entreprenadkostnad som gjorde det möjligt och kunna hålla rimliga bostadshyror. Lägenheter som de allra flesta har råd att bo i.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "SH" with a flourish above it.

Det var först under början av Januari 2022 som vi fick prövat bygglov i nämnden. Handlingar som Stadsbyggnadskontoret rekommenderade att nämnden skulle bifalla.

I nämnden blev det avslag, med återremittering utifrån gestaltning. Värt att nämna att handlingarna och utformning i alla delar uppfyllde detaljplanen och övriga krav enligt BBR och PBL. Tycke och smak är ett relativt svårt område att i dessa processer förhålla sig till.

Komplettering och förändring av gestaltningen skedde med löpande kontakt och avstämning med stadsbyggnadskontoret, som under mars tyckte att det fanns förutsättningar att få ärendet prövat hos nämnden igen, vilket skedde under mars månad med avslag. Trots löpande och noggranna avstämningar med berörda personer på stadsbyggnadskontoret. När vi sedan läser protokollet så framgår det att berörda på stadsbyggnadskontoret inte rekommenderade att bifalla bygglov. Ett för oss obegripligt och mycket märkligt beteende. Ingen ansats till dialog eller samarbete.

I detta läge var vi tämligen nära att avsluta processen och lägga vår energi och investeringar på andra platser. Men bestämde oss för att fortlöpa arbetet med att få bygglov till stånd, utifrån vårt långsiktiga engagemang i Oxie.

Nya ansatser med möten och platsbesök med berörda på stadsbyggnadskontoret och ett nytt grepp avseende gestaltning. Framtagningar av nya handlingar.

Under augusti månad tog nämnde upp ärende igen (för tredje gången) med bifall.

Idag så har bygglov vunnit laga kraft vilket skedde den 4 oktober.

Idag finns det tyvärr inga förutsättningar att påbörja projektet utifrån den kostnadsutveckling som varit de senaste 10 månaderna utifrån framför allt byggnadsmaterial. Uppdaterat anbud har en kostnadsökning på ca 20%. Sedan har vi andra komponenter som utvecklingen av energipriser och räntor som förändrar värderingskalkylerna med ökade avkastningskrav som följd. Detta gör att det inte möjligt att med rimlig lönsamhet uppföra byggnationen.

Utifrån förvärsavtalet med Malmö stad så finns det en byggnadsskyldighet som är tidsatt till att ett väder- skyddat hus skall vara på plats sommaren 2021 som vi sedan fick förlängt till december 2022. Med tanke på rådande omständigheter samt den process som varit hoppas vi att denna byggnadsskyldighet kan skjutas på ytterligare i tid. Vi önskar och skulle bli tacksamma om byggnadsskyldigheten kan flyttas fram till sista december 2024.

Vi har varit oerhört aktiva i denna process och gjort allt i vår makt för att snarast kunna starta byggnationen så fort som möjligt.

Så fort vi har rätt kalkylmässiga förutsättningar så avser vi att starta i gång byggnationen. Vi gör bedömningen att det kan ske under sommaren 2023.

Övriga delar i avtalet så som tex de sociala frågorna kommer självklart att uppfyllas.

Det kommer med detta projekt att skapas en attraktiv förtätning av Oxie centrum med högt ställda krav på byggnationen och miljöaspekterna med totalt 34 lägenheter samt en livsmedelsbutik i bottenvåningen.

22-10-20

Ett projekt som ytterligare kommer öka attraktiviteten i området.

När vi har påbörjat byggnationen enligt ovan så är ambitionen att komma i gång med arbetet avseende sjukvårnhuset med bostadshus och lokaler inom tomträtten Oxievång 2.

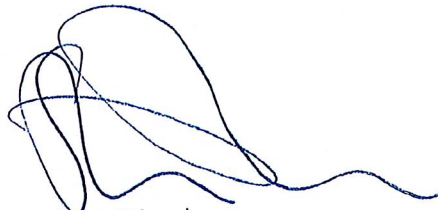
Det går utmärkt att kontakta mig eller vår projektutvecklingschef för ytterligare information.



Per Johansson

VD

0708171363



Stina Trimark

Projektutvecklingschef

0709292454