



Datum
2023-05-17
Vår referens
Anna Bjerndell
Exploateringsingenjör
anna.bjerndell@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Förlängning av byggnadsskyldighet för Malmö Bläckhornet 1 TN-2023-320

Sammanfattning

Förlängning av byggnadsskyldigheten avseende fastigheten Malmö Bläckhornet 1.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna förlängning av byggnadsskyldigheten för fastigheten Bläckhornet 1, med uppfört bjälklag och väggar om 19 340 kvm BTA för kontor respektive 9 770 kvm BTA för parkeringsanläggning, t.o.m. 2025-08-01 samt

att ingen tilläggsköpeskilling ska utgå enligt köpeavtalets punkt 5.2, samt

att tilläggsköpeskilling om 209 000 kr ska tas ut varje månad fr.o.m. 2023-11-02 så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 230530 förlängning av byggnadsskyldighet för Malmö Bläckhornet 1
- Skrivelse från Wihlborgs gällande Bläckhornet 1
- Köpeavtal Bläckhornet 1

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2023-05-30

Beslutet skickas till

[Här skriver du vem beslutet ska skickas till efter att protokollet är justerat, ange funktion eller organisation. Uppgifterna överförs till protokoll och protokollsutdrag. I fliken expediera till, på ärendekortet, anger du fullständiga uppgifter som exempelvis e-postadress, som en information till nämndsekreteraren. Om beslutet inte ska expedieras, kan denna text och rubrik tas bort.]

Ärendet

Tekniska nämnden godkände 2020-01-28 försäljning av fastigheten Bläckhornet 1. Fastigheten är belägen i Hyllie, söder om spåren, projektnummer 7343. Fastigheten ägs av Wihlborgs & son AB (nedan kallat "Bolaget") och möjliggör ca 19 340 kvm BTA kontor och 9 770 kvm BTA för parkeringsanläggning.

Bolaget tillträdde fastigheten 2020-07-01 enligt köpeavtalet. Byggnadsskyldigheten innebär att

det åligger Bolaget att ha uppfört tak och ytterväggar för kontorsbyggnaden 19 340 kvm BTA respektive 9 770 kvm BTA för parkeringsanläggning som ska omfatta minst 270 platser utöver Bolagets eget behov senast 2023-10-01.

I köpeavtalet punkt 5.5 anges 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, att Bolaget inte fått bygglov på lagakraftvunnen detaljplan och detta inte beror på Bolaget, eller att beviljat bygglov överklagats. I punkt 5.6 anges att om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför bolagets kontroll ska ingen tilläggsköpeskilling utgå. Vidare står det i punkt 5.7 att om Bolaget medges förlängning av andra orsaker än angivna i punkt 5.5 ska bolaget varje månad betala en tilläggsköpeskilling om 209 000 kr så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld. I avtalet under punkt 5.2 anges även att för att inte förhindra byggnation av Malmö International School, på närliggande fastighet Malmö Lingarnet 1, ska byggnadsbestånden inom fastigheten Bläckhornet 1 nå upp till en byggnadshöjd om minst 20 meter senast 2023-03-01. Om föreskriven bebyggelse inte var genomförd inom angiven tid skulle en tilläggsköpeskilling utgå om 5 000 000 kr.

Bolaget framför i bifogad skrivelse anledningarna till försening av byggnationen.

I skrivelsen som refereras till ovan önskar Bolaget möjlighet att få förlänga byggnadsskyldigheten enligt avtalspunkten 5.1 till 2025-08-01 samt byggnadsskyldigheten enligt avtalspunkten 5.2 2024-12-01 med hänvisning till hinder utanför Bolagets kontroll. Bolaget tillträdde fastigheten under pandemin och trots osäkerhet som rådde på grund av detta påbörjades projektering och bygglov söktes. Bygglov gavs i november 2020. På grund av pandemin försenades Bolagets upphandling av entreprenör och den blev klar först under sommaren 2021. Därefter påbörjades systemprojektering och i december 2021 tog Bolaget styrelsebeslut på att starta investering och byggnation. I samband att det närmade sig en byggstart utbröt kriget i Ukraina i februari 2022. Det blev plötsligt stora problem med leveranser och priser på byggmarknaden. Osäkerheten ökade och tilltänka totalentreprenör kunde inte längre garantera priser och leveranser. Bolaget blev därför tvungna att byta entreprenör i mars 2022 och gick ut på en ny entreprenadupphandling. Upphandlingen försenades på grund av problemen med leveranser, priser och hög inflation och det blev klart med ny entreprenör först i november 2022. Byggnation påbörjades under mars 2023. Byggnationen ska ske i två etapper. Etapp 1 avser parkeringshuset och tidplanen är att uppfört tak och ytterväggar för byggnaden ska vara klart till april 2024. Etapp 2 avser kontorsbyggnad ovanpå parkeringshuset och tidplanen är att uppfört tak och ytterväggar för byggnaden ska vara klart till oktober 2024.

Fastighets- och gatukontoret föreslår att ingen tilläggsköpeskilling ska utgå enligt punkt 5.2. Detta eftersom byggnation av Malmö International School kan fortgå oberoende av om bebyggelsebestånd med byggnadshöjd om minst 20 meter upprättas på fastigheten Bläckhornet 1. Det medför att förlängning av byggnadsskyldigheten inte förhindrar eller försenar öppnandet av Malmö International School.

Fastighets- och gatukontoret menar att skälen som Bolaget anger som grund till försening inte är förenliga med hinder som redovisas under punkt 5.5. Dock görs bedömningen att Bolaget kan medges förlängning av andra orsaker än angivna i punkt 5.5 och därmed varje månad betala en tilläggsköpeskilling om 209 000 kr så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld.

Beträffande övriga villkor hänvisas till bilagt avtal.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör