

## **Härmed ansöker BoKlok om förlängning av den byggnadsskyldighet som ges i Köpeavtal för Husmor 1, tecknat 2021-08-31.**

Skälet till önskad förlängning är att BoKlok dessvärre inte har möjlighet att kunna uppfylla tiden för byggnadsskyldighet enligt Köpeavtalet då bygglovsprocessen har tagit avsevärt längre tid än förväntat. BoKlok önskar och avser fortfarande att fullfölja tänkt byggnation och det med samma höga gröna hållbarhetsambition som varit tänkt från start. Den långa bygglovsprocessen har till stora delar legat utom BoKloks kontroll trots att vi under en mycket lång tid jobbat aktivt med att få bygglovets godkännande.

BoKlok har byggt flertalet bostäder i kommunen under åren, senast i Hyllie. I tidigare bygglov har flertalet av de granskningssynpunkter som framförts i detta ärende aldrig uppkommit trots att det till stora delar är samma produkt. Detta har lett till att det inte heller har funnits någon möjlighet för BoKlok att förutse dessa.

Redan i december 2021 påbörjade BoKlok dialogen med Malmö stad. Flera arbetsmöten genomfördes tillsammans med stadsbyggnadskontoret, planhandläggare och arkitekt Thomas Sandell. Här redovisade BoKlok sina tankar, utbytte idéer och gjorde förändringar för att tillgodose stadens önskemål i syfte att vara samstämmiga inför inlämnande av bygglov, och med förhoppningen att därmed korta ned handläggningstiden. Resultatet från mötena upplevdes då som mycket goda. Bygglov inlämnades i maj 2022 och har ännu inte beviljats.

*Som bakgrund till den långa handläggningstiden ligger bland annat:*

### **- Flertalet revideringar**

För varje revideringsomgång har nya synpunkter framkommit, vilka BoKlok kontinuerligt har jobbat aktivt med att försöka hitta lösningar på. Att jobba med nya förutsättningar varje gång är dock tidskrävande och kräver involvering av såväl konsulter som projektörer för omarbetning.

Bland annat har följande synpunkter framförts och bearbetats under handläggningstiden:

- Inledningsvis handlade synpunkterna om hus och gestaltning. Detta löstes.
- Därefter framkom det nya synpunkter, denna gång på utemiljö och en ny revideringsomgång inleddes. En ny landskapsarkitekt anlätades och frågorna löstes.
- I sista revideringen framkom det ytterligare nya synpunkter, denna gång med fokus på planlösning. Konsult anlätades och förhoppningarna är att detta nu är löst.
- Utöver ovan har komplementbyggnaderna reviderats 3 ggr, då detaljplanens formulering "i begränsad omfattning" har tolkats olika av de olika handläggarna. Detta ska nu vara löst.
- BoKlok har höga ambitionsnivåer gällande att bygga ett klimatneutralt plusenergihus. Dessvärre har tekniska lösningar inte alltid gått hand i hand med handläggarens önskan om gestaltning var det har funnits en utmaning att tillsammans komma fram. Dessa frågor har också varit tidskrävande.

### **- Byte av handläggare**

Tyvärr har det under processens gång bytts bygglovshandläggare vilket varit olyckligt, men kan ske. Konsekvensen har dock varit att det har saknats samsyn mellan den tidigare handläggaren och den nya, vilket har lett till att sådant som tidigare har varit godkänt plötsligt tillkommit i nya granskningsyttrande och därmed utökat revideringarna.

- **Sanering**

Marken såldes "byggklar" men saneringsbehov uppkom och har påverkat processen.

- **Avtal**

Utöver bygglovsprocessen behöver staden ta fram avtal om parkeringsköp för bilparkering och bilpool, vilket är det sista steget som BoKlok nu inväntar inför den förhoppningsvis sista bygglovsinlämningen.

Idag befinner vi oss i en situation där bygglov ännu inte beviljats. Som en tråkig konsekvens av den långa handläggningstiden har avtalen med våra bostadsköpare löpt ut (de var villkorade med bygglov senast mars). Projektet var slutsålt men BoKlok tvingas nu sälja lägenheterna på nytt, i en väldigt tuff marknad. Tillsammans utgör detta skäl till att det inte är möjligt att ha rest en stomme med väggar och tak till november 2023.

Förutsatt att bygglovet tas upp i juni-nämnden, och godkänns innan sommaren så förutser vi följande tidplan:

	<u>Slutfört</u>
LKV bygglov	30/7-23
Semester	30/8-23
Marknadsföring (6 mån)	28/2-24
Säljstart	1/3-24
Försäljning (6 mån)	1/9-24
Produktion (8 mån)	1/4-25

Den utdragna bygglovsprocessen har drabbat oss hårt tidsmässigt, men också kostnadmässigt. Den har tagit oss från ett slutsålt projekt i en bra marknad, till helt osålt i en marknad som inte varit sämre på många år, där materialpriser och räntor skenat. Vi står kvar med ett projekt som gått från god lönsamhet, till en väldigt blygsam marginal. Där vi också upplever väldigt stor osäkerhet vad gäller försäljningen.

Trots detta står vi stadigt i vår vilja att leverera vårt grönaste projekt någonsin, och trots högre kostnader har vi oförändrade ambitioner att leverera ett klimatneutralt (LFM30) plusenergihus i Sege Park.

Vi anser att bygglovsprocessens omfattning varit utom vår kontroll, och att vitesanspråk från staden inte bara vore oskäligt, men dessutom riskerar att stjälpa projektet ekonomiskt.

/Juvall Jungman, Affärsutvecklare BoKlok, 2023-06-15