



Datum
2023-09-14
Vår referens
Pernilla Andersson
Exploateringsingenjör
Pernilla.Andersson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Förlängning av byggnadsskyldighet inom fastigheten Malmö Husmor 1, projekt 1058 Sege Park TN-2023-1557

Sammanfattning

Förlängning av byggnadsskyldigheten inom fastigheten Malmö Husmor 1 i Sege Park.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna förlängningen av byggnadsskyldigheten inom fastigheten Malmö Husmor 1 till och med 2025-04-01, samt

att en avgift om 14 000 kr ska tas ut varje månad från 2023-11-01 så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 230925 Förlängning av byggnadsskyldighet inom fastigheten Malmö Husmor 1, projekt 1058 Sege Park
- Husmor 1, nämndskarta
- Ansökan om förlängning av byggnadsskyldighet Husmor 1
- Köpeavtal för fastigheten Malmö Husmor 1

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2023-09-25

Beslutet skickas till

Juvall Jungman, Boklok Housing AB

Ärendet

Tekniska nämnden godkände 2021-08-31 försäljningen av fastigheten Malmö Husmor 1. Fastigheten ligger i Sege Park i Kirseberg. Fastigheten köptes av Boklok Mark och Exploatering AB med syfte att uppföra flerfamiljshus för upplåtelse med bostadsrätt. Försäljningen föregicks av en markanvisningsperiod om totalt drygt 4 år.

Enligt köpeavtalet åligger det Boklok Mark och Exploatering AB att senast 2023-11-01 ha uppfört tak och ytterväggar för bostadsbyggnad om totalt ca 1681 m² BTA.

Boklok Housing AB ("Boklok") har inkommit med en ansökan om förlängning av tidsfristen för byggnadsskyldigheten och att inget vite ska utgå. De skäl som framförs är dels lång handläggningstid av Bokloks bygglovansökan, i vilken innefattas oförutsett saneringsbehov av marken och väntan på avtal om parkeringsköp, dels omstart av försäljningsprocessen av bostadsrätterna. Boklok presenterar också en möjlig tidplan som bygger på att bygglov skulle vinna laga kraft 2023-07-30. I tidplanen anges att bostadsproduktionen avslutas 2025-04-01.

Fastighets- och gatukontoret konstaterar att Boklok under markanvisningsperioden har arbetat med att utveckla projektet mot att bli ett klimatneutralt plusenergihus med många tekniska lösningar som ligger i framkant inom hållbart byggande. Det ligger helt i linje med målen för Sege Park. Boklok är också en aktiv och konstruktiv part i den dialog som bedrivs inom Sege Parkprojektet mellan Malmö stad och byggherregruppen.

Först efter Bokloks tillträde till fastigheten Malmö Husmor 1 påbörjades arbetet med bygglovansökan. Enligt uppgifter från stadsbyggnadskontoret har handläggningen av bygglovansökan följt normala rutiner, vilket innebär att om kraven enligt PBL och gällande detaljplan inte följs måste sökande inkomma med revideringar och kompletteringar. I detta ärende har ansökan behövt skickas ut på remiss vid två tillfällen. Boklok har därtill begärt tidsförlängning om sammanlagt drygt 4 månader, för att inkomma med nya handlingar.

Under tiden som bygglovprocessen pågått har Boklok gjort förberedande markarbeten och då upptäcktes halter över Naturvårdsverkets generella riktlinjer över Känslig markanvändning. Marken har därför sanerats av Boklok, vilket fastighets- och gatukontoret inte anser ha påverkat handläggningen av bygglovansökan eftersom arbetet utförts parallellt med bygglovprocessen.

Handläggning av parkeringsköpen har dragit ut på tiden på fastighets- och gatukontoret beroende på att Boklok har dröjt med att inkomma med efterfrågade uppgifter och handlingar.

Att den långa bygglovprocessen har legat utom Bokloks kontroll håller därför inte fastighets- och gatukontoret med om.

Bokloks försäljningsprocess har gått bra men eftersom försäljningarna har varit villkorade av beviljat bygglov har de fått avbrytas. Nu planerar Boklok en omstart av försäljningsprocessen med nya priser.

Bygglovets laga kraft 2023-08-14 varför Bokloks redovisade tidplan är realistisk.

Fastighets- och gatukontoret menar att det inte föreligger hinder som exemplifierats i köpeavtalet punkt 5.4 för att genomföra byggnationen. Däremot kan punkt 5.6 i köpeavtalet tillämpas, dvs en förlängning av byggnadsskyldigheten av andra orsaker, varför fastighets- och gatukontoret föreslår att tidsfristen för byggnadsskyldighet förlängs till 2025-04-01. Det innebär en avgift om 14 000 kr per månad från 2023-11-01 så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld före 2025-04-01. Är den inte uppfylld då, behöver den åter prövas enligt punkt 5 i köpeavtalet.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef
Anna Modig Avdelningschef
Tobias Nilsson Direktör