



Datum  
2023-10-12  
Vår referens  
Maria Linge  
Exploateringsingenjör  
maria.linge@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Försäljning av del av fastigheten Malmö Landshövdingen 1 och del av fastigheten Malmö Rosengård 131:25, samt tilläggsavtal till tomträttsavtal för fastigheten Malmö Landshövdingen 1 TN-2021-1195**

#### **Sammanfattning**

Förlängning av byggnadsskyldigheten avseende del av Malmö Landshövdingen 1 som ägs av Trianon Rosengård Centrum AB.

#### **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna förlängningen av byggnadsskyldigheten inom del av Malmö Landshövdingen 1 till och med 2028-12-01, samt

att tilläggsköpeskilling om 42 500 kr ska tas ut varje månad från 2023-12-01 så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld.

#### **Beslutsunderlag**

- G-Förlängning av byggnadsskyldighet för del av Malmö Landshövdingen 1, projekt 6666
- Landshövdingen 1 Ansökan om förlängning av byggnadsskyldighet

#### **Beslutsplanering**

Tekniska nämnden 2021-05-25

Tekniska nämnden 2023-10-26

#### **Beslutet skickas till**

Anna Heide, Fastighets AB Trianon

#### **Ärendet**

Tekniska nämnden godkände 2021-05-18 försäljning av del av fastigheten Landshövdingen 1, beläget i Rosengård Centrum inom projekt 6666. Köpare var Trianon Rosengård Centrum AB (nedan kallat "Bolaget") och omfattade två områden som tillsammans innehåller ca 11 330 kvm BTA bostäder, gymnasium/vuxenutbildning och förskola.

Bolaget tillträdde fastigheten 2021-12-01 i enlighet med köpeavtalet. Byggnadsskyldigheten innebär att det åligger Bolaget att ha uppfört grundläggning, tak och ytterväggar på områdena om 11 330 kvm BTA senast 2023-12-01.

I april 2023 inkom Bolaget med en begäran om förlängning av byggnadsskyldighet samt inkommit med kompletterande underlag i juli 2023.

I köpeavtalet punkt 5.4 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 5.5 anges att om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför bolagets kontroll ska ingen tilläggsköpeskillning utgå. Vidare står det i punkt 5.6 att om Bolaget medges förlängning av andra orsaker ska Bolaget varje månad erlagga en avgift om 42 500 kr så länge byggnadsskyldigheten enligt vad som sägs i detta avtal inte är uppfyllt.

Bolaget har lämnat en redovisning i sin begäran om förlängning av byggnadsskyldighet. Bakgrunden är att tidsfristerna i köpeavtalet har inneburit en alltför snäv tidplan i och med att Bolaget inte hade ett färdigt bygglov på tillträdesdagen. Vidare har stadsbyggnadskontoret inte tillstyrkt ett positivt beslut i byggnadsnämnden, trots flera omarbetningar med Bolagets arkitekt. Efter diskussioner med stadsbyggnadskontoret har Bolaget varit tvungna att byta ut arkitekt som ska ta fram bygglovshandlingar. Detta innebär en helt annan process än man vid avtalstecknandet kunde förutspå och förväntas pågå under resterande av 2023 samt våren 2024. Bolaget önskar mot bakgrund av ovan en förlängning av tidsfristen för byggnadsskyldigheten med 5 år, dvs till 2028-12-01.

Fastighets- och gatukontoret föreslår med anledning av ovan att tidsfristen för byggnadsskyldighet förlängs till 2028-12-01. Fastighets- och gatukontoret menar att det inte har förelagt hinder som exemplifierats i köpeavtalet punkt 5.4 och därför ska vite utgå under förlängningsperioden. Fastighets- och gatukontoret föreslår att tilläggsköpeskillningen om 42 500 kronor ska tas ut varje månad från 2023-12-01 så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld i enlighet med punkt 5.6.

Beträffande övriga villkor hänvisas till bilagt avtal.

När köpeavtalet godkändes i Tekniska nämnden fick Trianon även en kopplad markanvisning i form av en markreservation för del av fastigheten Malmö Hyllie 4:2, projekt 7346 Öster om Hyllievångsparken. Detta är i enlighet med gällande markanvisningspolicy och handlar om att stimulera bostadsbyggandet i olika delar av staden. När Trianon har uppfört byggnationen inom Landshövdingen 1 kan de återropa markreservationen i Hyllie. Reservationen är giltig till och med 2025-06-01.

#### **Ansvariga**

Sven Gustafsson Enhetschef

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör