

Malmö den 22 mars 2023

Malmö stad
Tekniska nämnden
August Palms plats 1
205 80 Malmö

Ansökan om förlängning av byggnadskyldighet i avtal

Rosengård Centrum TH AB, tidigare Trianon Rosengård Centrum AB (nedan "Bolaget"), förvärvade genom köpeavtal med Malmö stad daterat 2021-05-25 delar av fastigheten Landshövdingen 1 samt del av Rosengård 131:25 ("Köpeavtalet"). De aktuella markområdena var vid tidpunkten föremål för förslag till detaljplan, DP 5577, vilken sedermera vann laga kraft 27 september 2021. Malmö stad ansökte om fastighetsbildning enligt Köpeavtalet den 30 augusti 2021, vilket ärende är alltjämt pågående. Tillträde enligt Köpeavtalet skedde den 1 december 2021.

Enligt Köpeavtalet punkt 5 åligger det Bolaget en byggnadskyldighet inom viss tid, förenat med ett vite. Byggnadskyldigheten såsom den framgår av punkt 5.1 ska uppfyllas inom två år från tillträdesdagen, dvs. den 1 december 2023. Enligt punkt 5.4 finns det möjlighet till förlängning av tidsfristen vid händelser utom Bolagets kontroll. Sådana händelser har inträffat i enlighet med vad som närmare beskrivs nedan, varför Bolaget härmed ansöker om en skälig förlängning av byggnadsskyldigheten.

Utvecklingen av Rosengård Centrum - bakgrund

Bolaget har varit inskriven tomträtthavare av fastigheten Landshövdingen 1 sedan 2007. Landshövdingen 1 är sedan sjuttioalet bebyggd med köpcentrat Rosengård Centrum. Trianon-koncernen ("Trianon") förvärvade Bolaget, och därmed Rosengård Centrum, under år 2016.

I samband med förvärvet blev Trianon genom VD Olof Andersson kontaktade av dåvarande stadsbyggnadsdirektör Christer Larsson, som föreslog att staden och Trianon gemensamt skulle hitta sätt att utveckla samt förtäta Rosengård Centrum. Detta som ett första steg i utvecklingen av Amiralstaden, ett stadsutvecklingsprojekt och rekommendation i Malmökommissionens slutrapport från 2013. Trianon bekostade tillsammans med staden ett så kallat parallellt uppdrag där fyra arkitektteam tog fram förslag som skulle ligga till grund för nya detaljplaner och utvecklingen av Rosengård Centrum. Samtliga förslag ställdes ut på på centrat, samtidigt som dialogsamtal och workshops anordnades med föreningar,

Rosengårdsbor och aktörer från Malmö stad. Förslagen väckte stort intresse och framtidstro bland de boende, med hopp om att det äntligen skulle byggas även i Rosengård.

Därefter påbörjades en långdragen detaljplaneprocess (fem år) med byte av flera olika handläggare på SBK. Resultatet blev en mycket detaljerad plan med beaktning av flertalet handläggares uppfattningar. Den av Trianon tidigare anlitade arkitekten Panorama arkitekter arbetade parallellt med Trianon och SBK i framtagandet av den nya detaljplanen. Trianon har sedan tidigare goda erfarenheter av Panorama då denna byrå ritade Trianons nyproduktionen på Lindängen. Denna färdigställdes, 2017 och innehöll 151 lägenheter till rimliga hyror.

Under arbetet med ovan nämnd detaljplan har Trianon beviljats Vinnovafinansierade projektmedel till "Bostäder för alla". Detta för att undersöka möjligheten till stödande insatser för kontantinsatsen som krävs i bostadsrättsköp. Projektparter var bl. a. Malmö stad och Malmö universitet. Inom ramen för projektet genomfördes marknadsundersökningar som visade att intresset för nyproducerade bostadsrätter var stort, men betalningsförmågan mycket begränsad. Detta gäller för såväl bostads- som hyresrätter, vilket gör det synnerligen avgörande med en låg produktionskostnad.

Händelser utanför Trianons kontroll

När detaljplanen (DP 5577) slutligen antogs och arbetet med bygglov påbörjades uppstod det problem då SBK bl.a. genom, stadsbyggnadsdirektör och stadsarkitekt, ansåg att Trianon borde börja om från början med ny arkitekt för att få fram något "bättre" och att det därmed inte var fruktsamt att fortsätta arbetet med påbörjat bygglov. Detta arbete kunde med fördel genomföras genom ytterligare en ny arkitekttävling, trots att det som ovan nämnt genomförts en tävling 2017. Att börja om ännu en gång tål inte projektet kostnadsmässigt och det är varken affärsmässigt och ekonomiskt försvarbart. Det skulle medföra så stora kostnader i projektet att det omöjliggör inflytt för hushåll med låga inkomster.

Ovanstående har sammantaget medfört stor osäkerhet för Trianon i projektet och gjort det svårt och nästan omöjligt för bolaget att lämna in bygglovsansökan, då det gång på gång har framförts av SBK att detta inte kommer att beviljas i Stadsbyggnadsnämnden. Mot denna bakgrund begärs förlängning av tidsfristen för byggnadsskyldighet i enlighet med vad som framgått ovan.

Avslutande kommentarer

Vi är djupt bekymrade över de signaler vi på senare tid har fått från staden beträffande utvecklingen av Rosengård. Trianon tog över ett köpcentrum 2016 med stora vakanser och överhängande problem med hot och våld, utpressning och sprängningar. Det var mycket svårt att hitta bankfinansiering och inget svenskt försäkringsbolag ville försäkra fastigheten. Trianon blev hänvisade till utländska försäkringsbolag med en premie som var fem gånger så stor som den normala. Trianon var vid försäljningen 2016 den enda köparen till Rosengård Centrum.

Efter förvärvet har Trianon arbetat intensivt i fem år med den kommersiella utvecklingen och idag är det ett ytterst välbesökt stadsdelscentra och den enda och självklara mötesplatsen i Rosengård med över 80 000 besökare i veckan. Samtliga lokaler är uthyrda, vakanserna är noll och fastighetsvärdet har ökat. Det är också en stor arbetsplats där drygt 1000 personer som har sin arbetsplats och dagliga försörjning. Trianon har som en av få fastighetsaktörer på marknaden vågat satsa på och förhandla med lokala entreprenörer som idag driver framgångsrika verksamheter, och som ofta själva är boende i Rosengård. Därav är det av största vikt att de ramper som staden planerar riva (enligt planprogram för Amiralsgatan) och som idag är avgörande för inlastningen av varor till centrat får finnas kvar även i den framtida utformningen av Rosengård och Amiralsgatan. Utan ramper dör centrat och därmed en mötes-handels-serviceplats för drygt 30 000 boende i Rosengård och närområdet, samt arbetsplats för drygt 1000 personer.

Att Trianon erhåller en förlängning av byggnadsskyddighet i ovan nämnt köpeavtal och att arbetet med bygglovets framskrider är en förtroendefråga och något samtliga Rosengårdsbor och övriga Malmöbor både förtjänar och behöver.

Med vänliga hälsningar

Rosengård Centrum TH AB

Olof Andersson

Anna Heide