



Datum  
2023-11-08  
Vår referens  
Anna Bjerndell  
Exploateringsingenjör  
anna.bjerndell@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Förlängning av byggnadsskyldighet för Malmö Rätan 1 TN-2023-2192**

#### **Sammanfattning**

Förlängning av byggnadsskyldigheten för Malmö Rätan 1.

#### **Förslag till beslut**

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna förlängning av byggnadsskyldigheten för fastigheten Rätan 1 till och med 2024-06-01.

#### **Beslutsunderlag**

- Rätan 1 Köpeavtal
- Rätan 1 nämndskarta
- Skrivelse från Fler bostäder gällande Rätan 1
- Komplettering av skrivelse från Fler bostäder gällande Rätan 1
- G-Tjänsteskrivelse TN 231121 förlängning av byggnadsskyldighet för Rätan 1

#### **Beslutsplanering**

Tekniska nämnden 2023-11-21

#### **Beslutet skickas till**

Fler Bostäders Hybrid i Hyllie AB

#### **Ärendet**

Tekniska nämnden godkände 2020-06-12 försäljning av fastigheten Rätan 1. Fastigheten är belägen i Hyllie, söder om Klipporna. Fastigheten ägs av Fler Bostäders Hybrid i Hyllie AB (Bolaget) och möjliggör 5 500 kvm BTA fördelat i ca 2 750 kvm BTA bostäder och ca 2 750 kvm BTA kontor. Försäljningen föregicks av en markanvisningsperiod om ca 1,5 år.

Bolaget tillträdde fastigheten 2020-12-01 enligt köpeavtalet. Byggnadsskyldigheten innebär att det åligger Bolaget att ha uppfört tak och ytterväggar för en eller flera byggnader inom fastigheten om sammanlagt 5 500 kvm BTA senast 2023-12-01.

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. I punkt 5.5 anges att om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför bolagets kontroll ska inget vite utgå.

Bolaget framför i skrivelse de omständigheter som lett till förseningen av byggnationen. Bolaget önskar en att förlängning av byggnadsskyldigheten till och med 31 mars 2025 med hänvisning till hinder utanför Bolagets kontroll. Bolaget anger att de sedan tillträdet fört en dialog med stadsbyggnadskontoret kring förutsättningarna för en hybridbyggnad på fastigheten. Då konceptet är nytt har Bolaget behövt utreda konceptet i dialog med Boverket. Bolaget anser att deras arbete har försenats på grund av sen leverans av nybyggnadskarta, lång svarstid från fastighets- och gatukontoret avseende omkringliggande allmän plats samt nya synpunkter gällande gestaltning från stadsbyggnadskontoret under bygglovsprocessen vilket krävt omprojektering. Bolaget lämnade formellt in bygglovsansökan 2022-12-16 och Stadsbyggnadsnämnden godkände bygglovets på sitt sammanträde den 2023-10-19. Bolagets tidplan är att uppfört tak och ytterväggar för byggnaden beräknas vara klart till årsskiftet 2024/2025.

Fastighets- och gatukontoret konstaterar att Bolaget sedan tillträdet till fastigheten arbetar med att möjliggöra uppförande av hybridbyggnader i dialog med stadsbyggnadskontoret och Boverket. Bolagets hybridbyggnader kommer möjliggöra ett varierat och flexibelt nyttjande på grund av att de snabbt ska kunna ställas om för boende och/eller kontorsverksamheter utan förnyad bygglovsprövning. Hybridkonceptet är oprövat vilket har komplicerat framtagandet av bygglovshandlingar då bygglovets behöver omfatta båda användningarna och kräver hög nivå på de tekniska egenskaperna.

Fastighets- och gatukontoret kan konstatera att det tagit längre tid än vanligt att ta fram underlag till nybyggnadskartan på grund av osäkerheter avseende Almviksvägens utformning utmed den aktuella sträckan. I detta fall har det lett till att den slutliga nybyggnadskartans färdigställande dröjt oskäligt länge. Detta har Bolaget inte kunnat påverka i tillräcklig mån och därmed har omständigheterna legat utanför deras kontroll. Bolaget bör därför ha rätt till en förlängning av tidsfristen i enlighet med punkterna 5.4. och 5.5 i köpeavtalet för att uppfylla den avtalsbestämda byggnadsskyldigheten i punkt 5.1. Skälig förlängningstid är t.o.m. 2024-06-01.

Beträffande övriga villkor hänvisas till bilagt avtal.

**Ansvariga**

Sven Gustafsson Enhetschef

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör