

Malmö Stad  
Tekniska nämnden

## Ansökan om förlängd genomförande tid – Köpeavtal Rätan 1 Malmö

Enligt köpeavtal för Rätan 1 (*se bilaga 1*) föreligger byggnadsskyldighet där tak och ytterväggar för en eller flera byggnader på fastigheten ska vara uppförda för sammanlagt 5 500 m<sup>2</sup> BTA senast 36 månader efter tillträdet daterat 1 december 2020.

Vi har sedan tillträdet men även innan markanvisningsavtalet tecknades, fört en dialog med Stadsbyggnadskontoret i Malmö kring förutsättningarna för en hybridbyggnad på fastigheten.

Med tanke på att vår bygglovsansökan har ett innehåll som oss veterligen aldrig tidigare prövats i ett bygglovsärende i Sverige har Stadsbyggnadskontoret efterfrågat en hel del utredningar där bl.a. Boverket varit engagerat.

Vår hybrididé innebär att samtliga uthyrningsbara ytor/lägenheter i huset skall kunna användas för endera boende, någon verksamhet eller lägenhetshotell/korttidsboende.

I december 2021 var vårt ärende med ritningar, beskrivningar m.m. uppe till behandling och fick godkännande av ledningen för Stadsbyggnadskontoret i Malmö. Detta godkännande för vidare arbete avsåg då såväl gestaltning som innehåll vad gäller vår hybrididé.

Även om vi är fullt medvetna om att det inte är samma sak som ett beviljat bygglov var det ändå en bekräftelse på att vi är på "rätt spår" för att arbeta vidare med att ta fram en slutlig bygglovsansökan.

Efter ett omfattande arbete och ytterligare dialog med Stadsbyggnadskontoret lämnade vi i december 2022 slutligen in en formell bygglovsansökan (*se bilaga 2 – Bekräftelse från SBK*).

Efter bygglovsansökan i december 2022 framförde Stadsbyggnadskontoret nya synpunkter på gestaltning med mera som vi justerade i januari/februari 2023. Under våren har ytterligare synpunkter kommit från Stadsbyggnadskontoret som vi har strävat efter att tillmötesgå. Dialogen pågår fortfarande med Stadsbyggnadskontoret vad gäller vissa detaljer i gestaltningen och vi hoppas kunna nå en gemensam lösning under de närmaste veckorna.

Stadsbyggnadskontorets och vår gemensamma ambition är att vi skall kunna skicka ärendet vidare för beslut i Stadsbyggnadsnämnden vid kommande möten i september eller oktober 2023.

Först efter laga kraft vunnet bygglov och startbesked är byggstart möjlig. Byggstart under kvartal 1, 2024 medger att en stomme med tak kan vara uppe kring årsskiftet 2024/2025, d.v.s. drygt ett år efter angiven tid i köpeavtalet.

En förutsättning för att byggstart skall kunna ske under kvartal 1 2024 är att bygglov beviljas under september/oktober 2023.

Under större delen av 2022 och en bit in i 2023 har vi försökt få besked från Malmö Stad/Fastighets- och Gatukontoret kring vad som gäller för avfallshanteringen samt angöringen till fastigheten från angränsande Almviksvägen. Frågor kring projektering av omkringliggande allmän platsmark och gator har bl.a. fördröjts kopplat till omprojektering för nya busslinjer inom Storstadspaketet med Expressbussar och övriga busslinjer längs Almviksvägen och Hyllie Boulevard. Frågan kring angöringen till vår fastighet löste sig först under kvartal 2, 2023.

Vi vill även återropa att det tog mer än ett år efter första förfrågan innan vi fick en nybyggnadskarta från Fastighets- och gatukontoret. Utan en nybyggnadskarta är det inte möjligt att upprätta en komplett bygglovsansökan. Nybyggnadskartan kom oss tillhanda först i juni 2022. Det är inte rimligt att vi ska behöva vänta mer än ett år för att få en nybyggnadskarta.

Det som inträffat har legat helt utanför vår kontroll och har förskjutit vår tidplan med åtminstone tolv – femton månader. Vi har förståelse för att vårt hybridkoncept är ovanligt men detta koncept var en förutsättning för oss och Malmö stad, se p. 1.4 i köpeavtalet. Beslut i ärenden om bygglov ska tas inom tio veckor. Tiden får förlängas en gång med högst tio veckor.

*Med hänvisning till p. 5.4 i köpeavtalet hemställer vi att Malmö stad genom tekniska nämnden beslutar om att förlänga tidsfristen från december 2023 till den 31 mars 2025.*


Vår hemställan om förlängning av genomförandetiden till den 31 mars 2025 förutsätter att bygglovet vinner laga kraft under oktober månad 2023 och att startbesked beviljas så att byggstart kan ske under kvartal 1, 2024.

Skulle det inträffa ytterligare förseningar utan vår kontroll rörande bygglovshandläggningen eller handläggningen av andra nödvändiga tillstånd såsom exempelvis startbeskedet förskjuts genomförandetiden motsvarande tid framåt.

Rådande marknadsförutsättningar med galopperande kostnadsökningar och allmänt osäkra förutsättningar i fastighetsmarknaden gör det inte lättare att komma till byggstart. Med det sagt vill vi lämna en brasklapp för att det slutligen även måste finnas ekonomiska förutsättningar för att kunna starta byggnationen inom fastigheten.

Malmö den 10 juli 2023

FLER BOSTÄDERS HYBRID I HYLLIE AB

  
Magnus Knutsson