



## Tjänsteskrivelse

### Datum

2024-05-22

### Vår referens

Anna Bjerndell

Planerare

anna.bjerndell@malmo.se

## Förlängning av byggnadsskyldighet för Malmö Rätan 1

TN-2024-664

### 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 2025-01-31, samt

att en avgift om 54 000 kr ska tas ut varje månad fr.o.m. 2024-06-02 så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld.

### Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 240528 förlängning av byggnadsskyldighet för Rätan 1
- Rätan 1 Köpeavtal
- Rätan 1 nämndskarta
- Skrivelse från Fler bostäder gällande Rätan 1 24-03-20

### Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2024-05-28

### 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. I köpeavtalet anges en byggnadsskyldighet för Bolaget att upprätta 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. 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 tilläggsköpeskilling utgå. Vidare står det i punkt 5.6 att om Bolaget medges förlängning av andra orsaker än angivna i punkt 5.4 ska bolaget varje månad betala en tilläggsköpeskilling om 54 000 kr så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld.

Bolaget ansökte om förlängning av byggnadsskyldigheten 2023-10-07 med hänvisning till hinder utanför Bolagets kontroll i enlighet med punkterna 5.4 och 5.5 i köpeavtalet. Tekniska nämnden beslutade 2023-11-21 om att godkänna förlängning av byggnadsskyldigheten för fastigheten Råtan 1 till och med 2024-06-01 samt att vite under förlängningsperioden inte skulle utgå.

Bolaget har lämnat in en ny ansökan om förlängning av byggnadsskyldigheten 2024-03-20.

Bolaget framför i skrivelse om hur projektet har fortgått sedan beslut om förlängd byggnadsskyldighet som Tekniska nämnden beslutade 2023-11-21. Bygglov har beviljats och byggnationen påbörjades direkt efter startbesked hade erhållits. Mark och grundläggningsarbeten är pågående och Bolaget anger att de har valt en snabb produktionsmetod för att minimera byggtiden. Byggnadsskyldigheten planeras vara uppfylld vid årsskiftet 2024/2025 och inflyttning avses påbörjas under sommaren 2025. Bolaget menar att byggtiden kommer vara kort i förhållandet till projektets storlek.

Tekniska nämnden beslut den 2023-11-21 gällande godkännande av förlängd byggnadsskyldighet i enlighet med punkterna 5.4. och 5.5 i köpeavtalet grundade sig på att leveransen av den slutgiltiga nybyggnadskartans färdigställande dröjt oskäligt länge. Förseningen bedömdes vara utanför bolagets kontroll. Fastighets- och gatukontorets leverans av nybyggnadskartan tog cirka 6 månader, vilket gjorde att vite inte utkrävdes mellan tidsperioden 2023-12-01- 2024-06-01.

Fastighets- och gatukontoret menar att skälen som Bolaget nu anger som grund till försening inte är förenliga med hinder som redovisas under punkt 5.4. Dock görs bedömningen att Bolaget kan medges förlängning av andra orsaker än angivna i punkt 5.5 och därmed varje månad betala en tilläggsköpeskilling om 54 000 kr så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld. 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 bygglovet behöver omfatta båda användningarna och kräver hög nivå på de tekniska egenskaperna.

Med bakgrund av detta föreslås tidsfristen för byggnadsskyldighet förlängas till 2025-01-31. Det innebär Bolaget ska betala en avgift till kommunen om 54 000 kr per månad från 2024-06-02 till dess byggnadsskyldigheten är uppfylld.

Beträffande övriga villkor hänvisas till bilagt avtal.

### **Ansvariga**

Sven Gustafsson Enhetschef

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör