



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-10-09

Vår referens

Maria Montelius

Exploateringsingenjör

Maria.Montelius@malmo.se

Förlängning av byggnadsskyldighet inom projektet 7322, Söder om badhuset, Plasket 1 TN-2024-1488

Sammanfattning

Förlängning av byggnadsskyldigheten för fastigheten Malmö Plasket 1.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att medge förlängning av byggnadsskyldigheten för fastigheten Plasket 1, med uppfört tak och ytterväggar, detta t.o.m. 2025-10-01, samt

att vite om 41 000 kr ska tas ut varje månad från 2025-01-01 så länge byggnadsskyldigheten inte är uppfylld.

Beslutsunderlag

- Plasket 1, nämndskarta
- G-Tjänsteskrivelse TN 241022 - Förlängning av byggnadsskyldighet inom projektet 7322, Söder om badhuset, Plasket 1

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2024-10-22

Ärendet

Tekniska nämnden godkände 2022-06-30 tomträttsavtal för fastigheten Plasket 1. Fastigheten är belägen i norra delarna av Hyllie, söder om badhuset, och möjliggör ca 4630 kvm BTA bostäder. Fastigheten uppläts med tomträtt till ETC Bygg AB med avsikten att bygga hyresbostäder, med tillträde av fastigheten 2022-10-01 enligt köpeavtalet.



I aktuellt tomträttsavtal ingår en byggnadsskyldighet vilken innebär att det åligger Bolaget att ”ha uppfört tak och ytterväggar” senast 2024-10-01. Ärendet avser förlängning av denna byggnadsskyldighet.

I tomträttsavtalet punkt 8.4 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 8.5 anges att om Bolaget medges förlängning av byggnadsskyldigheten på grund av hinder utanför Bolagets kontroll ska inget vite utgå.

Bolaget framför i en skrivelse anledningar till att projektet försenats.

Bolaget önskar möjligheten att få förlänga byggnadsskyldigheten om ett år till 2025-10-01.

ETC Bygg AB redogör i bifogad skrivelse att: Vi önskar förlängd byggnadsskyldighetstid med 1 år. Anledningen är att stadsbyggnadskontoret i sin tillgänglighetsgranskning missade att busets våningsantal innebär behov av två hissar, istället för en. Det innebär att vi fick bygglov för ett hus som inte skulle kunna få slutbesked. Eftersom det är ett punkthus med trapphus och hiss mitten (och därmed inte möjligt lägga till en hiss vid fasad) fick hela huset omprojekteras. En lägenhet per plan fick utgå för att i tidigare hall möjliggöra plats för hiss. De två intilliggande lägenheterna fick därmed ändrad planlösning då de blev större. Istället för 60 lägenheter blev det nu 52 lägenheter. Som en konsekvens av detta blev miljörum mindre, liksom antal cykelparkeringar och förråd. Kontor- och butiksyta på entréplan blev därmed större. Som en konsekvens av ändringarna bedömde stadsbyggnadskontoret, i samråd med oss och vår kontrollansvarige, att ändringarna var så omfattande att ett nytt bygglov krävdes. Att ta fram nya bygglovshandlingar, stämma av dessa med stadsbyggnadskontoret samt tillkommande handläggningstider/ laga kraft har också påverkat tidplan. Det nya bygglovet är nu godkänt och startbesked är beviljat.

Fastighets- och gatukontoret har undersökt bygglovsprocessen och bygglovsanmälan. Utredningen visar att det har skett en fördröjning av ETCs tidplan på grund av tillgänglighetskrav, vilket dock inte helt och hållet varit utanför ETCs kontroll. Det finns konstaterade otydligheter i handläggningen vilket leder till oklara ansvarsförhållanden.

Fastighets- och gatukontoret föreslår med anledning av ovan att byggnadsskyldigheten för Plasket 1 förlängs till 2025-10-01, såsom Bolaget önskar. Fastighets- och gatukontoret menar dock att det inte till fullo föreligger hinder som exemplifierats i tomträttsavtalet punkt 8.4. Därav är det aktuellt med förlängning av byggnadsskyldigheten enligt punkt 8.6 i avtalet, d.v.s. avgift om 41 000 kr per månad tas ut fram till dess att byggnadsskyldigheten är uppfylld, vilket föreslås vara senast 2025-10-01. Är den inte uppfylld då behöver byggnadsskyldigheten åter prövas enligt punkten 8 i avtalet. På grund av de otydligheter som finns i bygglovshandlingen föreslår Fastighets- och gatukontoret att avgiften börjar tas ut från och med 2025-01-01.



Beträffande övriga villkor hänvisas till bilagt avtal.

Ansvariga

Sven Gustafsson Enhetschef

Anna Modig Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör