

**Handläggare**  
Dana Trabulsi  
08-508 265 19

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-10-20

## **Tilläggsavtal till markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Västertorp 1:1 i Västertorp till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till tilläggsavtal till markanvisningsavtal och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Ebba Von Platen  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Exploateringskontoret markanvisade 2021-05-27 cirka 75 hyreslägenheter för seniorer längs Vasaloppsvägen till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB. Platsen ligger inom del av fastigheten Västertorp 1:1 i stadsdelen Västertorp.

En markanvisning genom direktanvisning beslutades i exploateringsnämnden 2021-05-27.

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 19  
Växel 08-508 276 00  
dana.trabulsi@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Enligt markanvisningsavtalet ska marken upplåtas med tomträtt och samtliga 75 lägenheter ska upplåtas med hyresrätt till seniorer.

Detaljplanearbete pågår sedan 2021 för platsen och består av två kvarter längs Vasaloppsvägen och omfattar sammanlagt cirka 125 lägenheter. Projektet har under planarbetet kommit fram till att det västra kvarteret innehållandes hyreslägenheter för seniorer inte är genomförbart på grund av svårigheter att uppfylla kravet om parkeringstal. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har därför meddelat staden att de önskar att det västra kvarteret innehållandes cirka 50 lägenheter istället upplåts som studentbostäder.

Kontoret föreslår därför att tilläggsavtal till markanvisningsavtal tecknas som ger möjlighet för byggaktören att uppföra cirka 50 studentlägenheter istället för seniorbostäder.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Förslaget innebär att genomförandet av det västra kvarteret blir mer praktiskt genomförbart för byggherren och att stadens krav på parkeringstal är möjlig att uppnå. Exploateringskontoret bedömer att ändringen av användningen är nödvändig för att få till ett projekt och en bebyggelse vars utformning tar hänsyn till omgivningen.

## **Bakgrund till markanvisningen**

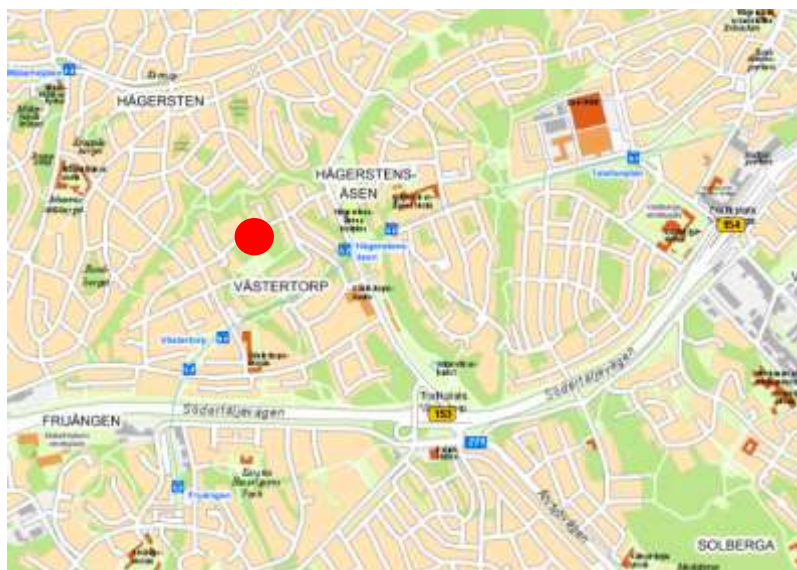
Botrygg Förvaltningsfastigheter AB inkom 2020-06-25 med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 75 hyreslägenheter för seniorer längs Vasaloppsvägen och Terrängvägen. Platsen ligger inom del av fastigheten Västertorp 1:1 i stadsdelen Västertorp. En markanvisning genom direktanvisning beslutades i exploateringsnämnden 2021-05-27.

Byggaktören valdes genom direktanvisning eftersom de vill utveckla hyreslägenheter för seniorer vilket bidrar till målet om att markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt.

Markanvisningsområdet ligger i Västertorpsparken som är en ca 5 ha stor park med naturmarkspartier. I parkens norra del längs Vasaloppsvägen finns två höjdparter, ett större i väster och ett mindre i öster, vilka är naturdominerade och består av hällmark. I

anslutning till den östra höjden på Vasaloppsvägen är park- och naturvärdena lägre och negativ påverkan på vistelsevärden kan begränsas.

För området gäller detaljplan PI 3285A som vann laga kraft 1947-02-28.



*Figur 2: Karta över delar av Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndområde, med aktuell plats vid Västertorpsparken markerad.*

I maj 2021 togs start-PM i stadsbyggnadsnämnden. De delar i förslaget som gick ut på att pröva bebyggelse utmed Terrängvägen ströks under planarbetet på grund av platsens förutsättningar samt de park-och rekreativa värdena som skulle påverkas på grund av inverkan på en viktig entré till Västertorpsparken.



Figur 1: Markanvisningsområdet är markerad med streckad röd linje. Eventuell exploatering utmed Terrängvägen har under planarbetet utgått.

Under planarbetet har projektet istället landat i följande fotavtryck där bebyggelse längs med Terrängvägen har utgått och planområdet istället består av två kvarter, ett kvarter öster och kvarter väster om Vasaloppsvägen.



Under planarbetet har projektet kommit fram till att bebyggelse i form av seniorbostäder utmed den västra delen av Vasaloppsvägen blir svårt att genomföra på grund av platsens förutsättningar och svårigheter med att bygga ett garage för att uppnå kraven på parkeringstal som finns för seniorbostäder. Byggandet av ett garage innebär att stora ingrepp behöver göras i naturmarken genom sprängning av berg som kommer att behövas i en större omfattning. Byggtörenden har därför inkommit med ett önskemål om att det västra kvarteret ska bestå av studentbostäder

istället för seniorbostäder för att underlätta möjligheten att nå kraven på parkeringstal, som är lägre för studentlägenheter.

### Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2021-05-27.
- Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning för cirka 75 hyreslägenheter i form av seniorbostäder inom del av fastigheten Västertorp 1:1 till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB.

### Tillägg till Markanvisning

Enligt markanvisningsavtalet ska de bostäder som omfattas av markanvisningen upplåtas med hyresrätt i form av seniorbostäder. Byggaktören har nu meddelat Staden att byggaktören önskar att bostäderna i det västra kvarteret istället ska bestå av studentlägenheter som upplåts med hyresrätt.

Enligt aktuellt förslag kommer antalet seniorbostäder i det östra kvarteret uppgå till cirka 75 hyreslägenheter och att antalet studentbostäder i det västra kvarteret kommer att uppgå till cirka 50 hyreslägenheter.

Med anledning av detta föreslår kontoret att tilläggsavtal tecknas för att tillåta hyresrätter i form av studentlägenheter i det västra kvarteret.

### Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms inrymmas i budgeten för gällande inriktningsbeslut.

På grund av mindre justeringar i stadens kalkyl på utgiftssidan påverkas inte stadens ekonomi i projektet trots att avgäldsnivån för studentbostäder motsvarar 50 % av nivån för bostäder upplåtna med hyresrätt. Kontoret bedömer därmed att projektekonomin är oförändrad jämfört med tidigare inriktningsbeslut. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av studentlägenheter i stadsdelen.

Kontoret gör bedömningen att byggaktörens önskemål om att bebygga studentlägenheter istället för seniorbostäder är rimligt och en förutsättning för projektets framskridande.

Kontoret avser att teckna tilläggsavtal till markanvisningsavtal med ovan redovisat innehåll.

**Slut**