

**Handläggare**  
Ayub Aden  
08-508 869 17

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-09-26

## **Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering inom fastigheten Rävö 1 med Botrygg projektutveckling AB i projekt Klockelund i Farsta**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med Botrygg Projektutveckling AB för Fastigheten Rävö 1 i Farsta i enlighet med detta utlåtande samt ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projekt öst

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 869 17  
Växel 08-508 276 00  
ayub.aden@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

Staden och Botrygg Projektutveckling 1 AB, nedan kallat Bolaget, har 2018-11-26 ingått en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Farsta 2:1 vid Perstorpsvägen i Larsboda, nedan kallad Överenskommelsen.

Överenskommelsen reglerar att bostäderna ska upplåtas som bostadsrätt. Bolaget tillträdde marken 2021-11-01.

Med anledning av utmaningarna Bolaget har haft med projektfinansiering och försäljning av bostadsrätterna samt de problem som det har medfört i genomförandet av intilliggande fastighet, har Bolaget begärt en ändring i upplåtelseformen för bostäderna till att även tillåta att bostäderna upplåts som hyresrätter. Syftet är att möjliggöra för en byggstart av Bolagets fastighet, Rävö 1.

Parterna har med anledning av ovanstående kommit överens om ett tillägg till Överenskommelsen.

Tillägget omfattar ändring av upplåtelseform, ändring av genomförandetiden samt att bolaget åtar sig att byggstarta inom 6 månader från ett nämndbeslut. Bolaget åtar sig även att bygga större lägenheter, minst 20 procent av det totala antalet bostäder.

Därutöver omfattar tillägget även mobilitetsåtgärder samt en kontrollmätning av bolagets redovisade antal kvadratmeter ljus BTA vid tillträdet. En eventuell tilläggsköpeskilling kan tillkomma staden om antalet redovisade kvadratmeter ljus BTA vid bygglov överstiger det som redovisades i samband med tillträdet.

I övrigt påverkas inte stadens ekonomi i projektet av tillägget.

Kontoret är positiva till innehållet i tilläggsavtalet som möjliggör att projektet bidrar till fler av nämndens mål i budgeten, bland annat antal påbörjade bostäder, fler större lägenheter och främjande av mobilitetstjänster.

## Bakgrund

### Lägesbild

Stadsbyggnadsnämnden godkände ett program för Larsboda strand 2010-06-23 (Dnr 2007-04025) och föreslog att området skulle utvecklas med en blandning av småhus och flerbostadshus. I samband med att programmet antogs fattade exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut 2011-01-20 om att området vid Drevviken ska bebyggas med cirka 360 lägenheter varav cirka 80 i småhus (Dnr E2010-513-01514). Området markanvisades till sex byggaktörer.

Ett av de fyra huvuddragen i programmet för Tyngdpunkt Farsta är att vända Farsta mot sjöarna. Ett annat huvuddrag är att utveckla parker och strandpromenader för att bilda ett sammanhängande grönt stråk mellan Magelungen och Drevviken, kallat Farstastråket. Med programmet som grund är målet att förutsättningar ska skapas för ett hållbart stadsbyggande som präglas av långsiktighet och helhetssyn. Det medför en avvägning mellan olika intressen som berör såväl ekologiska, ekonomiska och sociala faktorer.

Detaljplanen för projektet Klockelund, Larsboda 2:3 med flera vann laga kraft i maj 2019 och projektet befinner sig i genomförandeskedet.

Projektet omfattar cirka 695 bostäder med en jämn fördelning av hyresrätter och bostadsrätter. Därutöver byggs det även en förskola, ett gemensamt parkeringshus, en lager-/förrådsbyggnad och kommersiella lokaler i bottenvåning på vissa delar av bostadsbebyggelsen.

På allmän plats har det gjorts en omläggning av Perstorpsvägen, vilket bl.a. syftar till att skapa bättre gång- och cykelmöjligheter. Därutöver har två nya lokalgator tillskapats där finplanering återstår, en ny park och strandpromenad har anlagts i anslutning till Drevviken, som del av Farstastråkets utveckling. Inom projektet planeras även ett bullerskydd längs med Nynäsvägen som Trafikverket bygger.



Figur 1: Illustrationsplan för detaljplan Larsboda 2:3 m.fl. (Klockelund)

Under åren 2021-2022 tillträdde alla byggaktörer sina respektive fastigheter. Under 2023 påbörjades byggnationen av 250 bostäder när Wallenstam byggstartade sina två kvarter och Svenska Hem påbörjade byggnationen av sitt ena kvarter. Under innevarande år planerar ytterligare byggnation startas.

## Bakgrund till tillägget

Staden och Bolaget har 2018 ingått en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Farsta 2:1 vid Perstorpsvägen i Larsboda.

Denna överenskommelse kompletterades därefter med ett tilläggsavtal undertecknat 2021-10-15 (tilläggsavtal 1). I tilläggsavtal 1 hanterades en förlängning av genomförandetiden samt att Bolaget inte ska förhindra grannprojektets möjligheter att slutföra sitt projekt. Grannprojektet drivs av Svenska Hem och framgår av figur 2.

Bolaget tillträdde fastigheten Rävö 1 2021-11-01 och har för närvarande inte kommit igång med byggnation på sitt kvarter, se nedanstående figur 2. I överenskommelsen är det avtalat att Bolaget ska bygga bostadsrätter. Bolaget har haft svårigheter under rådande marknadsförutsättningar att sälja nyproducerade bostäder till den grad som krävs för att erhålla finansieringen (byggnadskreditivet), vilket är en förutsättning för byggstart.

Avsaknaden av byggnation på Bolagets fastighet Rävö 1 kan medföra samordningsproblem mellan Bolaget och Svenska Hem, eftersom byggnationen på fastigheten Rävö 1 var tänkt att delvis vara bullervall åt Svenska Hems byggnader, se figur 2. Då

Bolagets fastighet inte är uppförd krävs det andra lösningar för att Svenska Hem ska erhålla slutbesked. Lösningar som innebär fördyringar och ytterligare kostnader.

Med anledning av de nuvarande ekonomiska förhållandena och utmaningarna med försäljning av bostadsrätter, har Bolaget begärt en ändring i upplåtelseformen för bostäderna till att även tillåta upplåtelse av bostäderna som hyresrätt. Bolaget bedömer att finansieringen av projektet underlättas av möjligheten till upplåtelse som hyresrätt. Syftet är för att möjliggöra byggstart av Bolagets fastighet, Rävö 1 och hantera utmaningarna av att fastigheten inte är bebyggd.



Figur 2: Principiell fastighetsfördelning för berörda byggaktörer inom området.

Larsboda och Farsta stadsdelsområde marginellt. I projektet blir det en övervikt av hyresrätter med aktuellt förslag jämfört med befintligt situation, se tabell 1. Då det råder en undervikt av hyresrätter i närområdet Larsboda bidrar förslaget också till en stadsdel med mer blandad upplåtelseform.

Tabell 1 visar fördelning mellan hyresrätter (HR) och bostadsrätter (BR).

<b>Fördelning mellan HR och BR i Farsta stadsdel</b>	
HR	55%
BR	45%
<b>Fördelningen mellan HR och BR i Larsboda</b>	
HR	29%
BR	71%
<b>Fördelning mellan HR och BR i projektet innan aktuellt förslag</b>	
HR	60%
BR	40%
<b>Fördelningen mellan HR och BR i projektet aktuellt förslag</b>	
HR	40%
BR	60%

*Tabell 1*

## **Tillägg till överenskommelsen**

Tillägget omfattar både ändringar av överenskommelsen och tillägg till den.

### **Ändring**

- Ändring av upplåtelseform. Från att enbart innefatta byggnation av bostadsrätter till att även inkludera hyresrätter. Den ändrade upplåtelseformen är villkorad att bolaget byggstartar inom 6 månader.
- Ändring av genomförandetid. Från den ursprungliga genomförandetiden om 3 år från tillträdesdagen till nuvarande förslag i tillägget om 6 år. Genomförandetiden löper således ut 2027-11-01.

### **Tillägg**

- Bolaget åtar sig att byggstarta år 2024.

- Bolaget åtar sig att bygga större lägenheter, minst 20 procent av det totala antalet bostäder, vilket är i linje med exploateringsnämndens mål i budgeten om fler lägenheter med många rum.
- Bolaget åtar sig mobilitetsåtgärder med bl. a bil- och cykelpooler, anordnande av leveransskåp i nära anslutning till bostäderna och kontinuerliga kommunikationsinsatser kopplat till mobilitetstjänster som erbjuds.
- En kontrollmätning av bolagets redovisade antal kvadratmeter ljus BTA. En eventuell tilläggsköpeskilling ska tillkomma staden om antalet redovisade kvadratmeter ljus BTA vid bygglov överstiger det som redovisades i samband med tillträdet.

## Ekonomi

I samband med tillträdet redovisade bolaget 9069 kvadratmeter ljus BTA och lämnade in ett bygglov efter tillträdet som innefattade 105 bostäder där större lägenheter inte var kravställt. Sedan dess har bolaget projekterat om och förändrat projektet i sin helhet och har presenterat aktuellt förslag med 167 bostäder för kontoret som inte prövats i bygglov. I tillägget till överenskommelsen ingår därför en kontrollmätning av bolagets redovisade antal kvadratmeter ljus BTA. En eventuell tilläggsköpeskilling kan tillkomma staden om antalet redovisade kvadratmeter ljus BTA vid bygglov överstiger det som redovisades i samband med tillträdet.

I övrigt påverkas inte stadens ekonomi i projektet av tillägget.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret har gjort bedömningen att villkoren i tillägget är skäliga och ligger i linje med ambitionerna för programmet Tyngdpunkt Farsta. Innehållet i tilläggsavtalet möjliggör att projektet bidrar till fler av nämndens mål i budgeten, bland annat antal påbörjade bostäder, fler antal lägenheter med flera rum och främjande av mobilitetstjänster. Genom tillägget möjliggörs byggnation av Bolagets fastighet Rävö 1 vilket underlättar samordningen mellan byggaktörerna sinsemellan. Byggnationen ger även en bättre översikt av projektet tidsplanemässigt vilket underlättar planeringen för kontorets kvarvarande arbete på allmän platsmark.

Sammantaget är kontoret positivt till upplägget för tillägget.  
Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner  
tillägget.

**Slut**