



Kristin Eklund
Ytterstad
Telefon: 08-508 261 56
kristin.eklund@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-03-13

**Överlåtelse av mark för bostäder inom fastigheten
Djursätra 1 samt överenskommelse om exploatering,
för bostäder m.m. inom fastigheterna Djursätra 1,
Djursätra 2 samt del av Sätra 2:1 i Sätra centrum, södra
delen, med Peab Bostad AB. Genomförandebeslut.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheterna Djursätra 1, Djursätra 2 samt del av Sätra 2:1 omfattande investeringsutgifter om 21,7 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner att bostäder på fastigheten Djursätra 1 upplåts med bostadsrätt samt att marken överlåts med äganderätt.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering samt överlåtelse mellan Exploateringsnämnden och Peab Bostad AB avseende fastigheterna Djursätra 1, Djursätra 2 samt del av Sätra 2:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
4. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2010. Resterande utgifter beräknas kunna rymmas i nämndens kommande budgetarbete.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Djursätra 2

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Sätra 2:1

Bilaga 3: Överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering inom Djursätra 1 samt del av Sätra 2:1

Bilaga 4: Nuvärdeskalkyl

Sammanfattning

Peab Bostad AB skall enligt detaljplan för Sättra centrum, södra delen, uppföra ca 160 nya bostadsrättslägenheter samt en mindre andel lokaler i Sättra centrum. I samband med exploateringen skall staden genomföra en upprustning av omkringliggande allmänna torgytor och gångstråk. Exploateringen tillskapar ett välbehövligt tillskott av lägenheter i Sättra nära tunnelbanan, butiker, skola och parkområde. Byggstart beräknas ske under våren 2008 och projektet bedöms vara slutfört preliminärt år 2011.

Inför genomförandet har förslag till överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse samt överlåtelse av mark upprättats med byggherren Peab Bostad AB. Genomförandet av projektet medför investeringsutgifter om ca 21,7 mnkr. Utgifterna för exploateringen omfattar bl.a. rivning av befintlig belysning, flytt av vatten- och fjärrvärmeledningar, ombyggnad av centrumslinga för att möjliggöra plantering av nya träd och snedparkering samt utgifter för serviser och upprustning av närliggande allmänna torgytor och gångstråk.

Försäljningsinkomsterna bedöms preliminärt uppgå till 13 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet den 5 december 2007, dnr E07-0384-971. Staden får även intäkter i form av tomträttsavgälder för den tillkommande bebyggelsen. Projektet bedöms medföra ett positivt netto-nuvärde på 7 mnkr eller 45 tkr/ekvivalent lägenhet.

Bakgrund och tidigare beslut

Sättra centrum byggdes i mitten av 1960-talet med en centrumhall, skola, vårdcentral och stadsdelsservice. Minskande befolkning och vikande service i centrum liksom utredningen om närliggande Skärholmsvägen har lett till diskussioner om upprustning, nya bostäder och service i området.



Den 21 augusti 2001 godkänner gatu- och fastighetsnämnden ett förslag till markanvisning för ca 95 bostadsrättslägenheter på den allmänna parkeringen i Sättra centrum (del av Sättra 2:1) till Peab Bostad AB samt en beställning av detaljplan för ombyggnad och komplettering av Sättra centrum och intilliggande fastigheter med bostäder och lokaler.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar den 16 maj 2002 att ett programarbete för Sättra centrum skall påbörjas. 2002-11-12 godkänner gatu- och fastighetsnämnden programmet men återremitterar förslaget om ytterligare markanvisning till Peab Bostad AB för nybebyggelse av bostadsrätter på fastigheten Djursättra 1. Nämnden uttalar även att befintlig verksamhet i byggnader som skall rivas skall få ersättningslokaler i eller i direkt anslutning till Sättra centrum och att Parkteaterns lokalbehov skall tillgodoses inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Dessutom beslutas det att den tidigare beslutade markanvisningen för bostadsrätter på den allmänna parkeringen, del av Sättra 2:1, skall upplåtas med tomträtt och inte förvärvas.

2003-12-09 godkänner gatu- och fastighetskontoret återremissen för markanvisning av Djursättra 1 för ca 40 hyresrättslägenheter till Peab Bostad AB. Bolaget har dock senare framfört önskemål om att få bygga bostadsrätter istället för hyresrätter då de inte ser någon möjlighet att uppföra ytterligare hyresrätter i området. Kontoret föreslår därför att bostäderna upplåts med bostadsrätt och marken överläts med äganderätt.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar i maj 2003 att godkänna en bearbetning av stadsbyggnadskontorets programförslag och att detaljplaneförslag för samråd, remiss, och utställning kan upprättas. Programområdet delas upp i två detaljplaner, Sättra centrums södra del och Sättra centrums norra del.

Den 13 april 2004 beslutar gatu- och fastighetsnämnden att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut på detaljplaneremissen. Nämnden anser dock att upprustningen av centrumhallen bör prövas i ett sammanhang där frågan om anläggningens tak skall tas bort eller inte behandlas liksom möjligheterna att förskjuta bebyggelsen på parkeringen mer mot Eksätravägen. Nämnden anser även att en överdäckning av tunnelbanan bör prövas.

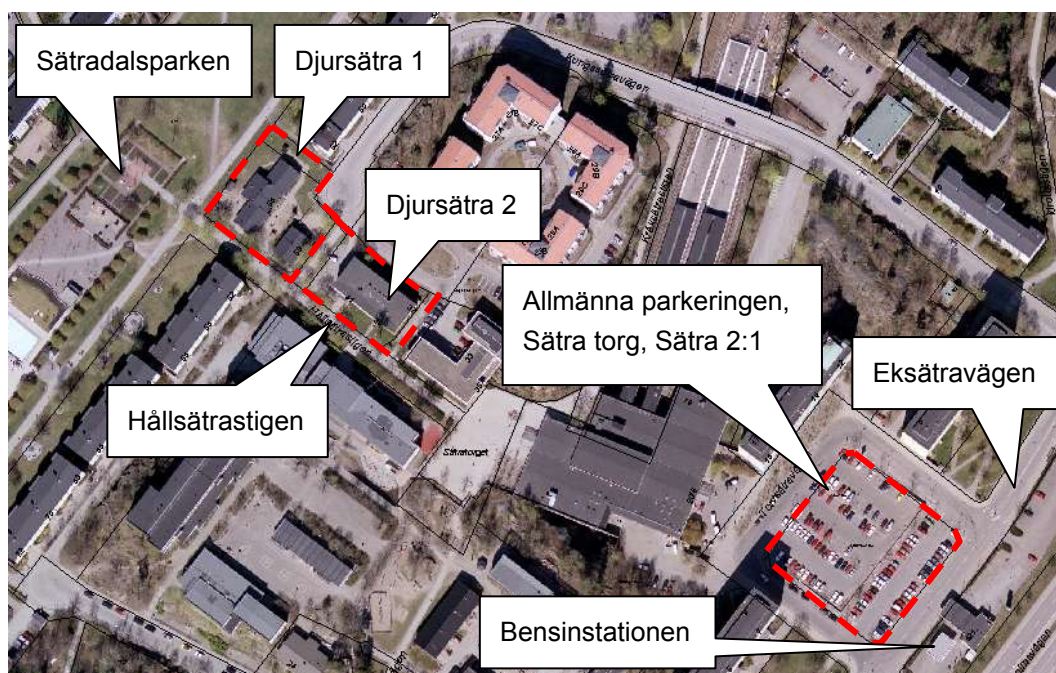
2006-03-16 antar stadsbyggnadsnämnden detaljplanen för Sättra centrums södra del. I detaljplanen har centrumhallen med intilliggande föreslagen punkthusbebyggelse innehållande ca 60 smålägenheter undantagits liksom möjligheten att rusta upp centrumhallen. Centrumhallens framtid anses behöva ytterligare utredningar. Det beslutas vidare att bebyggelsen på parkeringen skall behålla sin placering i förhållande till Eksätravägen och en överdäckning anses inte ekonomiskt genomförbar.

Detaljplanen överklagas och Länsstyrelsen i Stockholms län beslutar den 30 juni 2006 att avslå överklagandena. Även länsstyrelsens beslut överklagas. Den 25 januari 2007 avslår regeringen dessa överklaganden och planen vinner laga kraft.

Detta är det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende.

Beskrivning av projektet

Detaljplanen för Sättra centrum:s södra del omfattar ett område som sträcker sig från Sättradalsparken i nordväst till Eksätravägen i sydost. Exploateringsområdet består av fastigheterna Djursätra 1, Djursätra 2 samt del av Sättra 2:1, se ortofoto nedan.



Ortofoto över Sättra centrum

Enligt den lagakraftvunna detaljplanen skall den allmänna parkeringen på Sättra torg ersättas med bostadshus i 5-6 våningar kring en gård med lokaler i bottenvåningarna. Parkering sker i garage och handikapplatser förläggs i markplan nära husens entréer.

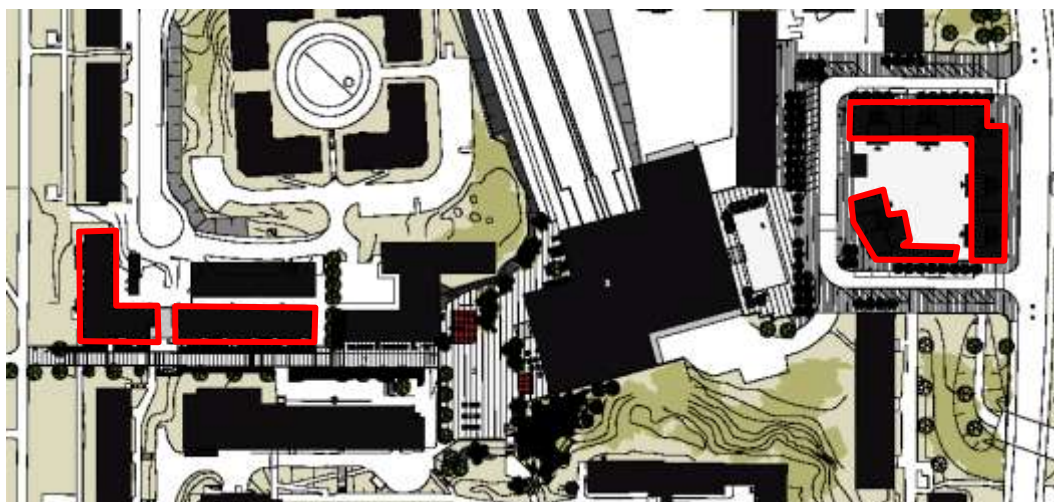
Markparkeringen mellan Eksätravägen och Skärholmsvägen behålls men bensinstationen (Norsk Hydro) avvecklas och rivs för att möjliggöra den nya bostadsbebyggelsen. Bensinbolaget står för erforderliga marksanerings- och rivningskostnader.

På fastigheterna Djursätra 1 och 2 föreslås lamellhus i 4-5 våningar utmed Hållsättrastigen och ett punkthus i 9 våningar vid Sätredalsparken. Parkering anordnas i markplan samt under bebyggelsen i garage med angöring från Kungssättravägen.

Detaljplanen tillåter även en påbyggnad i två våningar med ca 30 servicelägenheter på befintlig vårdcentral, fastigheten Djursätra 3. Centrumägaren Örnerberget Fastighetsförvaltning AB, är i dagsläget inte intresserad av en sådan påbyggnad på sin fastighet. Örnerberget ställer sig dock positiv till Peab Bostad AB bostadsexploatering och föreslagen upprustning av omkringliggande torgytor.

Totalt uppförs ca 160 nya bostadsrättslägenheter och ca 190 kvm BTA kommersiella ytor. Peab Bostad AB kommer att uppföra den nya bebyggelsen dels på fastigheter som ska upplåtas med tomträtt (Djursätra 2 och den allmänna parkeringsytan på Sättra torg, del av Sättra 2:1), dels på mark som ska köpas av staden (Djursätra 1).

Exploateringen kommer att påbörjas våren 2008 och preliminärt pågå fram till 2011. En situationsplan på den tillkommande bostadsbebyggelsen och planerad torg- och gångstråksupprustning återges nedan.



Situationsplan, Nivå arkitekter. Nya byggnader markerade med rött.

Gestaltningförslaget för Sättra centrum innebär att torget öster om centrumbyggnaden rustas upp i bibehållen 60-talsform. Torgytan väster om centrumanläggningen föreslås rustas med nyplanterade lärkträd, ny belysning, soffor, bänkar, fåtöljer samt ny beläggning i form av tre mattor (stora finmattan, den hoprullade mattan och ljudmattan). Ljudmattan innefattar ett integrerat ljudkonstverk som ska stimulera barn och vuxna till rörelse och reflektion. Ett nytt medium, ljud i gestaltningen av en offentlig plats, skall prövas och sköts av

konstkansliet. Hållsättrastigen får ökad tillgänglighet genom lysande handledare längs med stråket och grupper av sittplatser i den relativt branta backen som ger möjlighet till vila.

Överenskommelse om exploatering och genomförande

Kontoret har upprättat tre överenskommelser om exploatering för Sättra centrum, södra delen. Två av överenskommelserna behandlar exploatering med tomträttsupplåtelse och en med exploatering och överlåtelse av mark.

Överenskommelserna har godkänts och undertecknats av Peab Bostad AB och bifogas i detta tjänsteutlåtande, bilaga 1, 2, 3.

Överenskommelserna om exploatering följer stadens gängse avtalsformuleringar. Bolaget ansvarar för alla kostnader för sin exploatering och staden ansvarar för åtgärder i allmän platsmark, vilket i detta fall innebär en upprustning av omkringliggande torgytor och gångstråk i Sättra centrum liksom ombyggnad av den allmänna centrumslingan invid Eksättravägen. Staden ansvarar för anläggandet av allmänna bilplatser kring torget för handikappade, kunder och besökande, 55 p-platser. Staden har även ansvaret för servisanslutning och flytt av vatten- och fjärrvärmeledningar liksom rivning av befintlig belysning och omplacering av en återvinningsstation.

Ungdoms- och förskoleverksamheter som funnits på fastigheterna Djursättra 1 och 2 har flyttats till ersättningslokaler i Sättraskolan och nya lokaler i Micacas f.d. servicehus vid Frösättrabacken. Parkteaterns lokalbehov har tillgodosetts i större lokaler i Skärholmens gymnasium. Djursättra 1 har tidigare varit upplåten med tomträtt till SISAB. Denna tomträtt är dödad och staden ersätter SISAB med en mindre summa för byggnadernas avskrivningsvärde.

Staden upplåter den allmänna parkeringsytan i Sättra centrum, del av Sättra 2:1, med tomträtt till Peab Bostad AB. Bolagets nuvarande tomträttsupplåtelse inom fastigheten Djursättra 2 får ny användning och därmed ny tomträttsavgäld för bostadsändamål. För att möjliggöra byggnation av bostadsrätter på Djursättra 1 överlåter staden fastigheten till Peab Bostad AB för en köpeskilling om ca 13 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2007-12-05, dnr E07-0384-971.

Peab Bostad AB ombesörjer och bekostar rivning av befintliga byggnader på Djursättra 1 och 2 samt nödvändiga ledningsflyttar inom dessa fastigheter. Bolaget är vidare ansvarig för rivning och borttransport av den gamla fjärrvärmeledningen på den allmänna parkeringen.

Bolaget skall vidare tillse att lämplig gångförbindelse mellan Kungssättravägen och Hållsättrastigen finns och hålls öppen under byggtiden. Andra anläggningar

som måste hållas öppna under byggskedet är den allmänna centrumslingan samt gång- och cykelförbindelse till centrumet och tunnelbanan.

Tidplan

Områdets bostadsexploatering kommer att genomföras i etapper med en första byggstart under våren 2008 invid Hållsättrastigen och en andra byggstart för parkeringsytan på Sättra torg, ungefär sommaren 2009. Inflyttning i de nya bostäderna kommer att ske kontinuerligt allteftersom byggnaderna färdigställs. En första inflyttningen för etapp 1 beräknas ske i mitten av 2009.

För att Peab Bostad AB skall kunna påbörja sin bostadsbyggnation på den allmänna parkeringen i Sättra centrum, etapp 2, måste staden ombesörja rivning av befintlig belysning samt omläggning av vatten- och fjärrvärmeledningar under våren 2009. Även återvinningsstationen som finns på parkeringen måste flyttas till en närliggande plats invid Eksättravägen.

Norsk Hydro planerar att riva bensinstationen samt genomföra erforderlig marksanering av tomten senast våren 2009.

Under slutet av byggtiden kommer ombyggnaden av allmänna torgytor och gångstråk att färdigställas liksom ombyggnationen av centrumslingan med den allmänna centrumparkeringen. Bostadsbebyggelsen och stadens ombyggnationer och upprustningar bedöms vara färdiga preliminärt 2011.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Investeringskalkylen bygger på kontorets kalkylerade gestaltningshandling för stadens gatuombyggnad samt torg- och gångstråksupprustningar. I projekt finns alltid en risk för fördyringar av entreprenadkostnader gentemot kalkylen beroende av marknadsläget vid tidpunkten för upphandlingen. Kontoret bedömer dock att de tekniska riskerna vid genomförandet av projektet är små.

Eventuell förekomst av förorenad mark kommer att hanteras under genomförandet. Kontoret har beredskap för detta i budgeten och hanteringsordningen har beskrivits i överenskommelserna om exploatering.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 7 mnkr motsvarande 45 tkr/ekvivalent lägenhet.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,8. Försäljningsinkomster som avser fastigheten Djursåtra 1 beräknas till ca 13 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2007-12-05 (dnr E07-0384-971).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 21,7 mnkr, varav 0,7 mnkr är utgifter före år 2008, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter avser främst ombyggnad av den allmänna centrumslingan, upprustning av allmänna torgytor och gångstråk, flytt av vatten- och fjärrvärmeledningar samt servisanslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 125 tkr i fast prisnivå. Nyckeltalet visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Även staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 21,7 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-1,8	-7,4	-8,1	-3,6	0,0	-21,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,7	-1,8	-7,4	-8,1	-3,6	0,0	-21,7
Försäljningsinkomst	0,0	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för innevarande år och förslag till budget och inriktning för åren 2009-2010. Resterande utgifter beräknas kunna inrymmas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,1	0,5	0,5	0,5	0,5	max 0,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	max -0,5	år 2011
Reavinster/förluster	12,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 12,8
Summa resultatpåverkan nämnd	12,9	0,5	0,5	-0,8	-0,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2		

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas bli oförändrade då projektet inte innebär några tillkommande gator eller torgytor. Då den allmänna parkeringen i Sättra centrum överförs till kvartersmark minskar ytan som ska skötas/underhållas men snöröjningen fördyras något. Skärholmens stadsdelsnämnd får inte heller några ökade drift- och underhållskostnader i och med projektet. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,5 mnkr per år.

Slutsats- ekonomi

Projektets totala ekonomi ger ett överskott. Driftkostnaderna bedöms bli oförändrade. Projektet kan finansieras inom kontorets budgetramar och förväntas inte innebära några risker i form av större kostnadsökningar eller förseningar.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljö och kompensation för ianspråktagen grönyta

Endast exploaterad kvartersmark och trafikytor tas i anspråk för den nya bebyggelsen och ingen värdefull vegetation berörs. Projektet innebär plantering av bl.a. tretton nya lärkträd samt återanvändning av befintlig markbeläggning.

Bensinstationen (Norsk Hydro) kommer för nära den nya bostadsbebyggelsen och måste avvecklas. Marken måste saneras. Bensinbolaget står för erforderliga marksanerings- och rivningskostnader.



Eventuella förekomster av förorenad mark på fastigheterna Djursätra 1 och del av Sätra 2:1 hanteras under genomförandet. Kontoret har beredskap för eventuella marksaneringskostnader i budgeten.

-Tillgänglighet

De boende i de nya husen får mycket god tillgänglighet med korta, bekväma gångavstånd till tunnelbana, butiker och Sätredalsparken. Handikapplatser förläggs i markplan nära husens entréer.

Hållsättrabacken, som är en förhållandevis brant backe, förses med viloplan och sittgrupper samt en handledare med integrerad belysning längs med hela stråket.

-Måluppfyllelse

Syftet med kompletteringen av nya bostäder och en mindre del lokalytor är att stärka Sätra centrum och att öka kundunderlaget för service och handel liksom erhålla ett ökat folkliv i centrumområdet. Stadsdelen har många värdefulla kvalitéer och ett bra läge både för kommersiell verksamhet och bostäder.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet kommer att ha en positiv påverkan på näringslivet i området, dels genom de arbetstillfällen som skapas vid utbyggnaden, dels genom det ökade kundunderlaget till butiker och verksamheter i Sätra centrum och Sätra industriområde.

-Påverkan på barn

Projektet tar inga värdefulla lek- och grönytor i anspråk då den nya bebyggelsen sker på redan exploaterad kvartersmark och trafikytor. Förskole- och ungdomsverksamheter som funnits i lokaler på berörda fastigheter har flyttat till närliggande lokaler. Den föreslagna ljudmattan, som ingår som en del i gestaltningsprogrammet, är tänkt att stimulera barn i området till rörelse och lek. Sätarskolan ligger bara ett stenkast från platsen.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Program- och plansamrådsmöten har hållits den 12 juni 2002 samt den 18 februari 2004. Närvarande har varit, förutom stadens representanter och berörda byggherrar, Skärholmens stadsdelsnämnd och förvaltning, lokala föreningar samt boende i området. Program- och planhandlingar för Sätra centrum har utarbetats i samråd med Skärholmens stadsdelsförvaltning.

Stadsdelsförvaltningen har framfört önskemål om två gruppboenden i den nya bebyggelsen, innehållande totalt 14 enrumslägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen. Förvaltningen önskar utöver dessa lägenheter även sju

enrumslägenheter, så kallade trapphuslägenheter. Peab Bostad AB planerar för att inrymma samtliga önskemål.

Plan för uppföljning

Projektet kommer att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelseanalyser m.m.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att bostadsprojektet i Sättra centrums södra del ger ett välbehövligt tillskott av lägenheter i Sättra och att projektet med dess allmänna torg- och gångstråsupprustningar kan bidra till det lyft som efterfrågas av många. Projektet innebär ca 190 kvm lokalytor och ca 160 nya bostadsrättslägenheter i omedelbar närhet till tunnelbana, butiker, skola och parkområde, Sättradalsparken.

Mot bakgrunden av att det finns få bostadsrättslägenheter i Sättra har Peab Bostad AB kommit med önskemål om att bygga bostadsrättslägenheter på fastigheten Djursättra 1 istället för hyresrätter, enligt gatu- och fastighetsnämndens markanvisningsbeslut 2003-12-09. Kontoret föreslår att bolaget måste köpa fastigheten Djursättra 1 av staden om detta önskemål ska accepteras vilket leder till ett positivt nettonuvärde om 7 mnkr eller 45 tkr/ekvivalent lägenhet.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering och att nämnden godkänner investeringsutgifter om 21,7 mnkr.

Slut