

**Handläggare**  
Nina Morling  
08-508 26 520**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-11-25

## **Sätra centrum inom Fokus Skärholmen. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Djursätra 3, Högsätra 10 och Sätra 2:1 omfattande investeringsutgifter om 82,9 mnkr och investeringsinkomster om 2,3 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall  
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Sätra centrum är ett av projekten som ingår i Fokus Skärholmen. Stadsdelen Sätra ligger i Skärholmens Stadsdelsnämndsområde och projektet är beläget invid tunnelbanestationen Sätra. Merparten av ny bebyggelse möjliggörs inom befintliga tomträtter och förutsätter att en centrumbyggnad samt vårdcentralsbyggnad rivs.

Genomförandebeslut syftar till genomförandet av detaljplanen Sätra Centrum (Dnr 2018-15976) vilken planeras att godkännas i Stadsbyggnadsnämnden innan årsskiftet. Överenskommelser om exploatering kommer att tas upp i exploateringsnämnden innan detaljplanen tas upp för antagande i kommunfullmäktige.

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 20  
Växel 08-508 276 00  
nina.morling@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Syftet med detaljplanen är att befintlig centrumbyggnad som finns i anslutning till tunnelbanans biljetthall rivs för att göra plats för ett allmänt torg med kringliggande bebyggelse. Detta öppnar upp för en stärkt koppling mellan Sättras västra och östra del som tidigare inte funnits i och med centrumbyggnadens placering. Mellan Sättraskolan och torget mittemot tunnelbaneuppgången sker iordningställande av parkmark. Detta innebär anläggande av gradängssystem, trappor, murar samt att naturmark och berghällar på platsen sparas.

Centrumbyggnaden som planeras att rivas är belägen på en befintlig däckkonstruktion över tunnelbanespåren. Konstruktionen ska bevaras och förstärkas och överdäckning av en öppning ner till tunnelbanespåren ske. Detta är investeringar som tomträttshavaren Sättra Centrum Fastigheter AB står för.

Genomförandet av detaljplanen sker i anslutning till tunnelbanespår samt tunnelbanestationen, Sättra. Detta innebär att Region Stockholm och aktuell tomträttshavare, Sättra Centrum Fastigheter AB, inför antagande av detaljplanen ska teckna ett genomförandeavtal.

Sammanlagt planeras för cirka 550 lägenheter med lokaler i bottenvåningen i byggnaderna runt torget. Av dessa lägenheter är cirka 515 lägenheter på stadens mark, varav 150 bostadsrätter och 365 hyresrätter. Av hyresrätterna är cirka 112 stycken studentbostäder.

Genomförandet av detaljplanen planeras att pågå i åtta år från dess att detaljplanen vunnit laga kraft till sista inflyttning, vilket preliminärt beräknas till 2030. Rivning av byggnader planeras att ske under 2022. Rivningarna genomförs av respektive tomträttshavare.

Sättra centrum är en del av Fokus Skärholmen, där totalt 16 projekt ingår. Ett inriktningsbeslut, och senare även ett reviderat inriktningsbeslut (E2018-03400), är taget gemensamt för dessa projekt. Det var i samband med det reviderade inriktningsbeslutet som detta projekt blev en del av Fokus Skärholmen. Då Sättra centrum är ett av projekten inom Fokus Skärholmen påverkar projektets ekonomi helhetsekonomi.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för Sättra centrum redovisar ett positivt nettonuvärde om 13 mnkr. De sammanlagda

utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 82,9 mnkr och av dessa är 3,9 mnkr nedlagda inom projektet t o m 2020. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 108%. I det reviderade inriktningsbeslutet för hela Fokus Skärholmen i september 2019 var täckningsgraden för detta delprojekt på 90%. Den förbättrade ekonomin i projektet beror dels på att markpriset har stigit sedan 2019 dels på ett ökat antal lägenheter (dock främst hyresrätter), samt att man inom projektet har tagit fram en systemhandling för allmän plats och därmed har bättre kännedom kring Stadens utgifter i projektet.

Detaljplanen, Sättra centrum, (Dnr 2018-15976) medger en påbyggnad av befintlig biljetthall och därav finns en framtida möjlighet att markanvisa denna påbyggnad. Intäkt eller inkomst för detta är inte med i kalkylen kopplat till detta projekt

Kontoret ser positivt på projektet som medför en utveckling av Sättra centrum. Platsen ges i och med projektet ett ökat tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, tillförsel av ett allmänt torg samt stärkt allmän koppling mellan Sättras västra och östra del. Utvecklingen av platsen förväntas kunna öka trivseln, säkerheten samt den upplevda tryggheten i området.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret, 2021-10-11.

## **Bakgrund**

Sättra centrum är ett av projekten som ingår i Fokus Skärholmen. Stadsdelen Sättra ligger i Skärholmens Stadsdelsnämndsområde och projektet är beläget invid tunnelbanestationen Sättra. Merparten av ny bebyggelse möjliggörs inom befintliga tomträtter och förutsätter att befintlig vårdcentralsbyggnad samt centrumbyggnad rivs.



Bostäderna inom planområdet är anvisade till befintliga tomträttsinnehavarna Sättra Centrum Fastigheter AB samt GreenDoor Sättra AB.

Genomförandebeslut syftar till genomförandet av detaljplanen Sättra Centrum (Dnr 2018-15976). Detaljplanen planeras att godkännas i Stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2021. Överenskommelse om exploatering kommer att tas upp i exploateringsnämnden innan detaljplanen tas upp för antagande i kommunfullmäktige.

Syftet med detaljplanen är att befintlig centrumbyggnad som finns i anslutning till tunnelbanans biljetthall rivs för att göra plats för ett allmänt torg med kringliggande bebyggelse. Detta öppnar upp för en stärkt koppling mellan Sättras västra och östra del som tidigare inte funnits i och med centrumbyggnadens placering. Mellan Sättraskolan och torget dvs. mittemot tunnelbaneuppgången sker iordningställande av parkmark. Detta innebär anläggande av exempelvis gradängssystem, trappor, murar samt att befintlig naturmark och berghäll sparas.

Centrumbyggnaden som planeras att rivas är belägen på en befintlig däckkonstruktion över tunnelbanespåren. Befintlig

konstruktionen ska förstärkas samt så ska en överdäckning av ett befintligt hålrum ner till tunnelbanespåren ske. Detta är investeringar som tomträttshavaren Sättra Centrum Fastigheter AB står för och genomför.

Inom ramen för projektet har Sättra Park & Stay AB, vilket ägs av samma ägare som Sättra Centrum Fastigheter AB, ingått ett optionsavtal med AB Stockholmshem. Parterna har avtalat om att utveckla angränsande mark tillhörande AB Stockholmshem med exempelvis en kombinerad bostads- och parkeringsbyggnad. Parkeringen i denna byggnad ska delvis nyttjas av Hus A, B och D. Parterna har för avsikt att träffa ett avtal om genomförandet inför att detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

Sammanlagt planeras det för cirka 550 lägenheter med lokaler i bottenvåningen runt torget inom detaljplanen. Av dessa är cirka 515 lägenheter på Stadens mark dvs. Hus A, B, D och E. Av dessa lägenheter planeras 150 (motsvarande ca 29 procent) att bli bostadsrätter och ca 365 stycken hyresrätter (motsvarande ca 71 procent). Av hyresrätterna är 112 stycken studentbostäder (motsvarande ca 69 procent av hyresrätterna).



*Bild 2. Illustration över de olika byggnadskropparna.*

Detaljplanen involverar rivning av befintliga byggnader på kvartersmark, förstärkning av däckkonstruktion, överdäckning av ett hålrum ner till tunnelbanespåren, ombyggnation av befintlig

gata, iordningställande av gator, iordningställande av torg samt parkmark. För att kunna genomföra detta krävs samordning. De två tomträttshavarna är beroende av varandras åtgärder för att kunna genomföra detaljplanen. Hänsyn behöver tas mellan rivning och nybyggnation. Projektet som helhet bedöms kunna vara färdigställt tidigast i slutet av 2030 under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft 2022.

Stadens investeringar i samband med projektet är utbyggnad av allmän platsmark i form av exempelvis finplanering av ett nytt allmänt torg, iordningställande av parkområde, anläggande och ombyggnation av gata samt ny belysning. Staden kommer även att behöva iordningställa del av skolgård tillhörande Sätterskolan, detta då exempelvis mark tas i anspråk för att omvandla dagens gång- och cykelväg (Hållsättersstigen) till en cykelfartsgata med trottoar.



*Bild 2. Planområdet markerat med blått.*

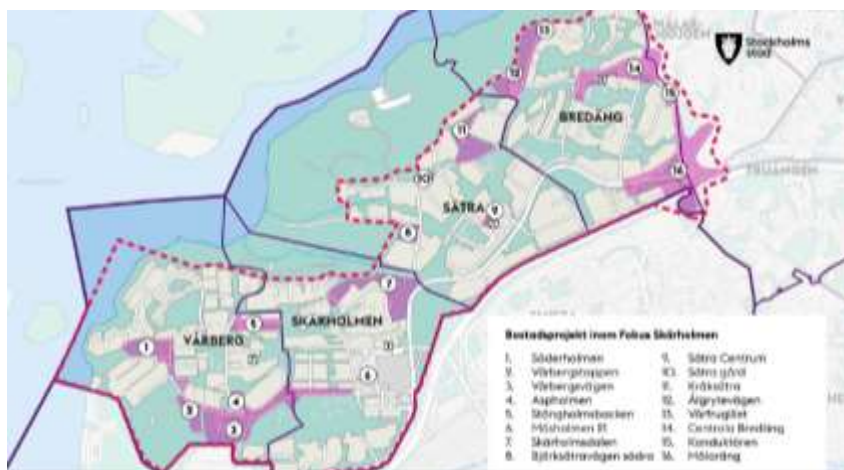
## Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng.

Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Stadsdelarnas centrum är den naturliga utgångspunkten för det lokala stadslivet. Med levande centrum, med tillgång till god vardagsservice, kan stadsdelarna utgöra en grund för ett samhälle med starkare social sammanhållning.

Skärholmens fyra lokala centrum är viktiga mötesplatser och offentliga rum. Här finns kommersiell och offentlig service i direkt anslutning till tunnelbana, vilket gör dem till starka målpunkter. Behov finns att utveckla de lokala centrumen och deras torg, både avseende funktioner, innehåll och utbud. En grundläggande förutsättning för ett levande centrum är att boende och besökare känner sig trygga i stadsrummen i och omkring de lokala centrumen. Trygghetsundersökningar och medborgardialoger, inte minst med barn, synliggör att alla centrum idag har brister ur ett trygghetsperspektiv.



*Bild 2. Karta över Skärholmens stadsdelsområde med delprojekt inom Fokus Skärholmen. Sättra centrum är markerad med nr 9 i kartan.*

## Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplanläggning 2019-02-14. Detaljplanen, Sättra centrum (Dnr 2018-15976) planeras att godkännas av Stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2021.

Detaljplanen är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen som berör Sättra Centrum.

**Tidigare beslut Fokus Skärholmen**

| Datum      | Nämnd/<br>Kontor | Beskrivning                                               |
|------------|------------------|-----------------------------------------------------------|
| 2015-10-27 | Expln            | Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret |
| 2015-12-10 | Sbn              | Start-PM Fokus Skärholmen                                 |
| 2016-03-22 | Expln            | Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen                     |
| 2017-09-04 | KF               | Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen                    |
| 2019-09-02 | KF               | Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.         |

*Tabell 1. Tidigare beslut inom Fokus Skärholmen*

Utöver ovanstående beslut har markanvisningar och överenskommelser om exploatering inom projektet Sättra centrum beslutats i exploateringsnämnden enligt nedan tabell.

**Tidigare beslut Sättra centrum**

|            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018-06-14 | Expln | Dnr E2018-01916. Markanvisning för bostäder, kultur och handel inom fastigheten Högsättra 10 samt del av Sättra 2:1 till Sättra Centrum Fastigheter AB och för bostäder samt studentbostäder inom fastigheten Djursättra 3, del av Högsättra 10 samt del av Sättra 2:1 till GreenDoor Sättra AB, i Sättra, Fokus Skärholmen.<br>Inriktningsbeslut. (Dnr E2018-01916) |
| 2021-05-27 | Expln | Dnr E2018-01916-2.<br>Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheterna Djursättra 3, Högsättra 10 och Sättra 2:1 i Sättra till GreenDoor Sättra AB.                                                                                                                                                                                                             |

*Tabell 2. Tidigare beslut inom Sättra centrum.*
**Ekonomiska konsekvenser för staden**

I detta ärende uppgår investeringen till 82,9 mnkr.  
 Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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

## Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen har ett gemensamt reviderat inriktningsbeslut från september 2019. I och med det reviderade inriktningsbeslutet ingår Sättra centrum i koncernprojektet där samtliga delprojekt inom Fokus Skärholmen har en gemensam ekonomi. Projektet Sättra centrum är ett av de mindre delprojekten inom koncernprojektet. Då Sättra centrum är ett mindre delprojekt påverkar det koncernprojektets ekonomi i mindre grad, men dock positivt i och med att delprojektet visar på ett bättre resultat nu än i det reviderade inriktningsbeslutet 2019. Den förbättrade ekonomin i Sättra centrum beror dels på att markpriset har stigit sedan 2019 dels på ett ökat antal lägenheter (främst hyresrätter), samt att man inom projektet har tagit fram en systemhandling för allmän plats och därmed har bättre kännedom kring stadens utgifter i projektet.

Helhetsekonomin i koncernprojektet har setts över sedan det senaste genomförandebeslut i delprojektet Vårbergsvägen togs och visar fortfarande på ett bättre resultat än i det reviderade inriktningsbeslutet från 2019.

## Sättra Centrum

Staden står för VA-anslutning för tomträtter som upplåts. Byggaktörerna står för VA-anslutning vid köp av mark.

För tomträttshavare Sättra Centrum Fastigheter AB gäller särskilt att bolaget ska bekosta förstärkning och friställning av den befintliga konstruktionen med stadens krav samt bekostar uppförande av ny erforderlig konstruktion över det hålrum som idag mynnar ner mot tunnelbanespåren söder om centrumbyggnaden inom Högsättra 10. Detta regleras i den överenskommelse om exploatering som ska tecknas med bolaget inför antagande av detaljplan. Övertagande av anläggning av staden samt resterande mark inom Högsättra 10 som utgör allmän plats enligt detaljplanen sker exempelvis genom fastighetsreglering vilket är villkorat av en godkänd slutbesiktning av brokonstruktionen.

Sätra Centrum Fastigheter AB ska inför antagande av detaljplanen teckna avtal med Region Stockholm då det arbete som anges nedan sker i anslutning till tunnelbanan.

### Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 13 mnkr motsvarande 33 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken upplåts med tomträtt för Hus A och E samt att säljas för B och D. Exploateringsgraden uppgår till 3,51.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 82,9 mnkr, varav 3,9 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av allmän platsmark i form av finplanering av ett nytt allmänt torg, iordningställande av parkområde, anläggande och ombyggnation av gata samt ny belysning.

Inkomsterna beräknas till ca 2,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av inkomst från ledningsägare. Försäljningsinkomster som avser Hus A och B beräknas till 84,5 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 81,2 mnkr.

För Hus B ska ett avdrag från köpeskiljningen göras vid tillträdestidpunkten. Avdraget görs för värde av befintlig bebyggelse, rivningskostnader mm. Detta är inräknat i ovan angivna försäljningsinkomst.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 188 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt något lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 108 procent.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 82,9 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 2,3 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

| <b>Budgetkonsekvenser</b>        | <b>Ack</b>    |             |             |              |              |               |               |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Investering</b>               | <b>t.o.m.</b> |             |             |              |              |               |               |
| <b>Mnkr</b>                      | <b>2020</b>   | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b>  | <b>2024</b>  | <b>Senare</b> | <b>Totalt</b> |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -3,9          | -3,6        | -8,3        | -30,7        | -33,2        | -3,2          | -82,9         |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 2,3          | 0,0           | 2,3           |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-3,9</b>   | <b>-3,6</b> | <b>-8,3</b> | <b>-30,7</b> | <b>-30,9</b> | <b>-3,2</b>   | <b>-80,6</b>  |
| Försäljningsinkomst              | 0,0           | 0,0         | 32,5        | 0,0          | 52,0         | 0,0           | 84,5          |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

| <b>Budgetkonsekvenser</b>             |             |             |             |             |             |                      |                        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|------------------------|
| <b>Drift</b>                          |             |             |             |             |             |                      |                        |
| <b>Mnkr</b>                           | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>Senare</b>        | <b>Kom-<br/>mentar</b> |
| <b>Resultatpåverkan ExplN</b>         |             |             |             |             |             |                      |                        |
| Löpande intäkter/kostnader            | 0,0         | 0,4         | 0,4         | 1,2         | 1,2         | max 1,2              |                        |
| Internränta                           | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | -0,1        | max -0,5             |                        |
| Avskrivningar                         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | max -1,9             | år 2030                |
| Reavinster/förluster                  | 0,0         | 30,9        | 0,0         | 50,3        | 0,0         | 0,0                  | totalt<br>81,2         |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>0,0</b>  | <b>31,3</b> | <b>0,4</b>  | <b>51,5</b> | <b>1,1</b>  |                      |                        |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>       |             |             |             |             |             |                      |                        |
| Driftskostnader TRN+SDN               | 0,0         | -0,2        | -0,2        | -0,6        | -0,6        | mellan -0,6 och -0,8 |                        |
| Underhållskostnader trafiknämnden     | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | mellan 0 och -0,7    |                        |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b> | <b>0,0</b>  | <b>-0,2</b> | <b>-0,2</b> | <b>-0,6</b> | <b>-0,6</b> |                      |                        |

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,5 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 81,2 mnkr.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Projektets ekonomi är baserad på en preliminär etapp- och skedesindelning av genomförandet. Då projektet innebär ingrepp i befintliga miljöer, rivningar av befintliga byggnader och olika aktörer finns ekonomiska risker förknippat med genomförandet som till exempelvis mer krav på samordning, provisorier för ledningar m.m. Även närheten till befintlig bebyggelse, skola samt tunnelbanan kan påverka projektets genomförande. Då genomförandet behöver ske i viss turordning finns risk för att fördröjningar i något skede påverkar hela projektets genomförande. Projektet har en lång utbyggnadstid, projektet bedöms kunna vara färdigställt 2030 under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft under 2022.

I kalkylen finns riskpåslag för att kunna hantera dessa typer av risker.

Det finns i dagsläget inte färdiga avtal med alla parter som kommer att krävas för genomförandet.

### **Slutsats-ekonomi**

Projektet har i detta skede ett positivt nettonuvärde på 13 mnkr. I nettonuvärdet finns ett riskpåslag på 15 % på entreprenadkostnaderna. I kalkylen har det tagits höjd för riskmarginaler. Projektets nettonuvärde är bättre idag än det som för projektet ingick i det reviderade inriktningsbeslutet som togs 2019, vilket är positivt för Fokus Skärholmen.

Investeringskalkylen är baserad på en preliminär skedes- och etappindelning, och fördelningen mellan och tidsplan för intäkter/inkomster och utgifter/kostnader över åren kan därmed komma att förändras.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Social hållbarhet

Fokus Skärholmen är ett profilprojekt för en socialt hållbar stadsutveckling. För detta krävs väl gestaltade offentliga rum som torg, gator och parker liksom tillgång till arbetsplatser, kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice samt tillgång till rekreation, idrott och ett levande kulturliv.

I projektet planeras för ett öppet torg, gradänger samt ytor för centrumändamål i bottenvåningar.

Arbetet för att ta sig an frågor kring social hållbarhet sker inom Fokus Skärholmen i nära samverkan mellan stadsledningskontoret, stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret.

För Fokus Skärholmen finns en förvaltningsövergripande styrgrupp för att samordna insatser i närtid och med längre planeringshorisont.

## Planskede

Sätra centrum fastigheter AB visade inför markanvisningen stort engagemang i frågan kring social hållbarhet. I samarbete med Staden så togs det *Hållbart kontrakt vid utvecklingen av Sätra centrum* fram och bilades markanvisningen. Detta kontrakt har implementerats under planprocessen och har exempelvis resulterat i:

- En gång- och cykelkoppling i väst- och östlig riktning möjliggörs genom att centrumbyggnaden rivs
- Gångstråket över Sätarskolan till torget förstärks med ytterligare en alternativ nedgång/trappa till torget som möjliggör kortare gångsträcka till tunnelbanan
- Torget blir en plats för både vistelse och rörelse till tunnelbanan, skolan, centrumfunktionerna och bostäderna.
- Torgets utformning ska signalera gemenskap för Sätars befolkning och en tydlig frånvaro av viadukter, vrår och baksidor.
- Bebyggelsestrukturen har anpassats i första hand till att inte skugga torget och att skapa utblickar mot torget. Det

har också beaktats att byggnaderna inte skuggar varandra och att säkerställa ett minsta mått (10 m) mellan byggnadskropparna

Ett samrådsmöte var planerat i Sätterskolan liksom en utställning i Sätters centrum, men fick ställas in, på grund av Covid-19. Stadsbyggnadskontoret beslutade att inte anordna fysiska möten varför projektet planerade och genomförde en pilot – ett digitalt informationsmöte för att presentera samrådsförslaget.

### **Informationsmöte**

Ett informationsmöte om Sätters centrum via Facebook ordnades i samband med samråd. Samrådsförslaget presenterades och en panel besvarade inkommande frågor. Informationen nådde ut till fler personer och andra målgrupper jämfört med ett traditionellt samrådsmöte. Teckentolkning, digitala kanaler och möjlighet att kunna ta del av informationen i efterhand gör detta till en tillgänglig kommunikationsaktivitet, helt i linje med Fokus Skärholmens ambitioner kring medborgardialog, delaktighet och socialt hållbar stadsutveckling.

Sändningens räckvidd var drygt 10 000 personer, ca 80 kommentarer/frågor ställdes och den största målgruppen var kvinnor i åldern 24-35. Kampanjen som syftade till att uppmärksamma samrådet nådde ut till drygt 50 000 personer.

### **Genomförandeskede**

I överenskommelserna om exploatering med tomträttshavaren ska det konkretiseras vilka sociala åtagande som aktörer de ska bidra med efter antagande av detaljplanen.

Staden kommer inför och under genomförandet av projektet att arbeta med social hållbarhet.

### **Bostadsbebyggelse**

Projektet, som även är en del av Fokus Skärholmen, bidrar till det övergripande målet om 4 000 nya bostäder.

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen inom Stadens mark avser cirka 515 bostäder varav cirka 71 procent, hyresrätter och cirka 29 procent bostadsrätter. Av hyresrätterna är cirka 69 procent studentbostäder. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen Sättra i dag finns 2 630 bostäder i flerbostadshus varav 70 procent i hyresrätter och 30 procent i bostadsrätter enligt statistik från Stockholm Stad 2020.

## Lokaler

I projektet så planeras det för ungefär densamma lokalytan som idag inryms i den centrumbyggnad som rivs. I detaljplanen regleras att samtliga bottenvåningar mot torget ska innehålla lokaler och i angränsning till projektet ligger Sätterskolan, en idag F-9 skola.

## Miljö

Då större delen av planområdet är inom fastigheterna Djursätra 3 och Högsätra 10, vilka är upplåtna till tomträttshavarna så har ansvarat för framtagande av utredningar legat på tomträttshavarna. Staden har i egen regi tagit fram en utredning gällande förekomst av sulfidberg. De miljökonsekvenser som har utretts är exempelvis:

### Buller

Generellt klarar den nya exploateringen riktvärden för buller. Några av de högt belägna lägenheterna i Hus B behöver utformas med styrd planlösning alternativt andra bullerdämpande åtgärder för att klara bullerkraven för trafikbuller. För Hus A och G är de lägre våningsplanerna utsatta för buller från tunnelbanan. Dessa lägen bör användas för mindre lägenheter, parkering eller verksamheter för att klara kraven.

### Dagvatten

Åtgärdsnivån klaras inom kvartersmark. Däremot måste ett avsteg göras för den planerade torgytan centralt i planområdet. Torgytan utanför entrén till tunnelbanan behöver vara nedsänkt för att undvika att vatten tar sig in i biljetthallen. Då torget är uppbyggt på bjälklag ovanför tunnelbanan ges ingen möjlighet till nedsänkta växtbäddar på större delen av torgytan. En del av torgytan kommer därför att avvattnas direkt på ledning för att undvika skador på byggnaden och inflödande vatten i biljetthallen. Utslaget på hela detaljplanens totala hårdgjorda yta så kommer ca 18,9 mm att omhändertas, kravet är på 20 mm är

på grund av att ytans förutsättningar inte möjligt att uppnå. Avsteget anses dock inte påverka möjligheten för planen att uppnå miljö kvalitetsnormen för recipienten.

### Skyfall

Inför granskning av detaljplanen så har en skyfallsmodellering genomförts, vilken visar på att översvämningens risk för befintlig bebyggelse inte ökar. Det kvarstår dock några riskområden inom ny bebyggelse då höjdsättningen inte implementerades i modellen. Det bedöms däremot som möjligt för ny bebyggelse att hantera skyfall med korrekt höjdsättning. En delvis ny skyfallslösning kommer att redovisas vid godkännande av detaljplanen för Hus B, då denna utvidgas med ett lastintag utan att det ingick i modelleringen inför granskning av detaljplanen. Det bedöms dock inte påverka möjligheten att hantera skyfallet utan att försämrade för ny eller befintlig bebyggelse.

### Förorening

I två punkter har förhöjda halter föroreningar uppmätts i jorden. Uppmätta halter bedöms kunna hanteras i senare skede. Komplettering av provpunkter i asfalt bör ske under detaljprojektering för allmän plats. I grundvattnet har spår av klorerade alifatiska kolväten påträffats. Detta kan påverka hur bebyggelsen uppförs för att hantera eventuella risker. Denna utredning pågår nu. Innan godkännande av detaljplanen kommer porgasmätningen att vara genomförd för att kunna bedöma risker samt ange rekommendationer för fortsatt arbete.

### Sulfidförande berg

Ytlig kartering har genomförts inom området. Resultaten av undersökningen och analyser visar att vissa områden kan potentiellt vara sulfidförande. Inför genomförandet behöver kompletterande analyser och undersökningar genomföras. Detta dels för att klassa ytligt berg som potentiellt är sulfidförande samt att undersöka djupare berg om sprängning ska genomföras djupare än två meter under bergsytan. Sprängning sker i huvudsak för bostadsbebyggelse dvs endast en mindre del är inom allmän plats.

### Vibrationer

Mätningar visar nivåer väl under riktvärdet. Bedömningen är att risken för störande komfortvibrationer är minimal. Fortsatt analys bör göras vid detaljutformning av stomkonstruktioner.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet innebär att fem stycken lindar som utgör en allé som omfattas av generellt biotopskydd av alléer behöver tas bort. Länsstyrelsen har medgivit dispens (beslut 521-17827-2020) från biotopskyddsbestämmelserna för de berörda träden. Som kompensationsåtgärd måste enligt dispensens villkor minst fem nya ädellövträd planteras i en ny allé.

Rekreativa värden påverkas genom att det befintliga torget väster om centrum, Säturatorget, och intilliggande parkmark samt delar av entrétorget öster om centrum bebyggs. Dessa värden bedöms bli fullt kompenserade inom projektet genom tillblivelsen av det nya torget framför tunnelbaneingången.

## Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom sina kvarter uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”. Exploateringskontoret uppföljningsportal kommer att användas för uppföljning av byggaktörernas hållbarhetskrav.

## Tillgänglighet

De allmänna ytorna inom projektet är utformade enligt stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Angöring till bostäder kan ske inom 10 m från entré och parkering sker i huvudsak i garage inom kvarteren. Avseende ett av husen, Hus D, finns möjlighet till skyddad parkering i huset mitt över gatan, Hus E, dock på ett avstånd som överstiger 10 m. Om behov för parkering inom 10 m skulle finnas kan parkeringsplats för rörelsehindrad anordnas på gatumark framför entré.

Körbar väg för angöring till tunnelbanans entré finns inom 25 m. För personer med tillstånd kan angöring göras framför entré.

## Påverkan på barn

Det befintliga Sättra centrum har i den integrerade barnkonsekvensanalysen (steg 1) som tagits fram för Fokus Skärholmen pekats ut som en plats där exempelvis äldre barn och

ungdomar, från årskurs 4 och uppåt upplever otrygghet. Ofta är det folktomt och ibland upplevs grupper av ungdomar som hotfulla. Otryggheten påverkar ungdomarna särskilt som det är nödvändigt att gå igenom centrum för att komma till tunnelbanan. Centrum utgör också en barriär för att nå Sätredalsparken om man bor på östra sidan om centrum. Öster om centrum finns det små möjligheter till rekreation.

I projektet ersätts den slutna och svåröversiktliga centrumbyggnaden med ett öppet torg. En viktig målsättning i projektet har varit att på detta sätt öka tryggheten kring centrum och öka tillgängligheten till Sätredalsparken, Sätreservatet och Sätredadet för dem som bor öster om centrum. Detta kommer också att vara mycket betydelsefullt för att tillgodose rekreativa värden vid eventuell exploatering kring det framtida Spårväg Syd.

Viss nödvändig trafik kommer att tillkomma på västra sidan av centrum som hittills varit befriad från fordonstrafik. Då området ligger i närheten av skolan och utgör ett viktigt stråk till Sätredalsparken har det i projektet varit viktigt att utforma ny allmän plats på ett sätt så att risken för minskad trafiksäkerhet motverkas. Till exempel har det eftersträövats att ytor för olika trafikslag ska vara tydligt avläsbara för samtliga trafikantgrupper.

Projektet planerar inte för några nya lekplatser. Dock kommer samtliga nya boende att nå Sätredalsparken inom ett avstånd av 250 m.

## Jämställdhet

I en trygghetsmätning som genomfördes i Skärholmen 2020 så ser man tecken på att otryggheten ökat något i Sätred sedan den tidigare mätningen 2017. Exempelvis så framgår det att betydligt fler är oroliga för att utsättas för brott av något slag de senaste tolv månaderna 2020 än 2017. Däremot så framgår det inte i mätningen att andelen som utsatts för något brott inte ökat i samma omfattning från 2017 som oron. Däremot är det endast en mindre andel av de boende i Sätred som deltagit samt svarat på frågorna i trygghetsmätningen.

I planprocessen så har ex. trygghetsfrågan beaktats detta framgår även i avsnitt *Social hållbarhet*.

Principen i projektet om att vända ut- och in på platsen har varit särskilt viktig för att skapa trygghet och trevnad i området. Detta innebär att befintlig centrumbyggnad rivs och gör plats för ett allmänt torg med bostäder med lokaler i bottenvåning mot det. Att centrumbyggnaden rivs möjliggör även för att skapa en koppling mellan västar och östra Sättra, som inte funnits tidigare i utomhus miljö pga av centrumbyggnaden. Detta för att kopplingarna med just torget eller tunnelbanan som målpunkt bedöms förbättras avsevärd i förhållande till nuläget.

Torget tänkta utformning är att den ska signalera gemenskap för Sättras befolkning och en tydlig frånvaro av viadukter, vrår, blindväggar och baksidor vilket ofta upplevs som otrygga platser där ”någon kan gömma sig”. Detta är särskilt viktigt för de grupper i samhället som upplever störst otrygghet, dvs. kvinnor och barn

### **Konstnärlig utsmyckning**

Inom projektet finns två stycken befintliga konstverk på allmän plats som måste flyttas för att möjliggöra exploateringen. Konstverken planeras få en ny placering inom projektet. I det ena fallet (Dockvagnen, Gunnel Fireberg) är ny placering fastställd i samråd med Stockholm Konst. I det andra fallet (Vatt, Ann Rosén) pågår diskussion med Stockholm Konst om ny plats. Flytten av konstverken kommer att bekostas av projektet.

650 000 kr har avsatts i kalkyl för framtagande av ny konstnärlig utsmyckning. Beställning för framtagande av konstprogram har gjorts. Intentionen är att utsmyckningen ska vara i parkområdet direkt söder om torget, kanske på stödmurar och bergskärningar.

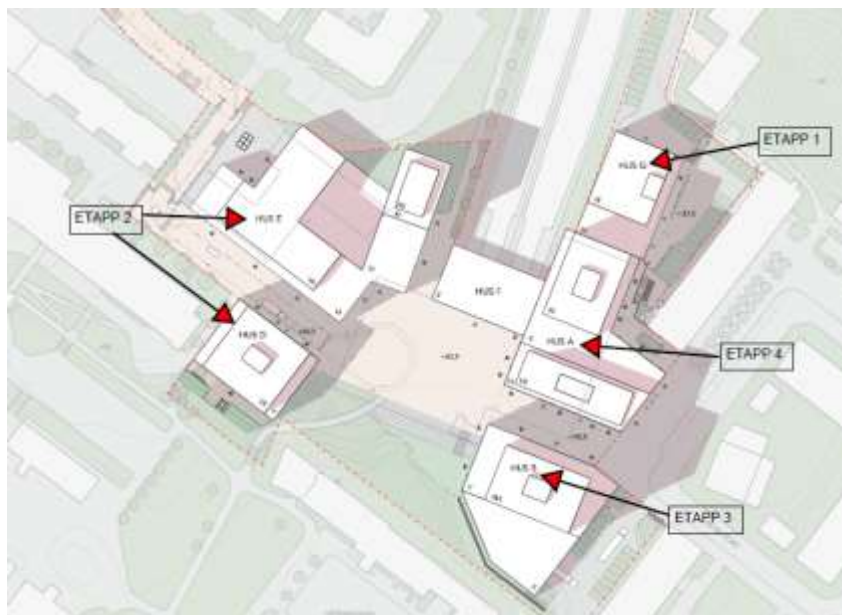
### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan**

Överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna inför antagande av detaljplanen. Detaljplanen planeras att godkännas i Stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2021 och antas i kommunfullmäktige i slutet av kvartal 1, 2022.

Bolagen planerar byggstart till år 2022 genom rivning av befintlig byggnad inom Hus E samt rivning av del av centrumbyggnaden. Första inflyttning bedöms till år 2024 och ske inom Hus E. Totalt beräknas genomförandet pågå i 8 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Nedan visas preliminär etappindelningen ur byggaktörernas perspektiv. Etapp 1 är inte inom mark som tillhör Staden.



*Bild 3. Föreslagen etappindelning*

## Risker och osäkerheter

I projektet finns ett antal olika risker som kan komma att påverka projektets ekonomi och tidplan, nedan ges exempel på sådana.

Projektet har begränsad yta där byggnation och rivning ska samordnas och ske i anslutning till befintlig bebyggelse, skola och tunnelbana. Projektet kräver hög grad av samordning av inblandade aktörer. I den fortsatta planeringen krävs god samordning mellan exempelvis ledningsägare, staden, byggaktörerna och Region Stockholm för att undvika förseningar och ökade utgifter.

Totalt sett pågår genomförandearbete i omkring 8 år. Detta gör att det är svårt att förutsäga utgifter. Denna osäkerhet hanteras med riskpåslag i kalkylen.

I dagsläget är inte avtal tecknade med samtliga berörda fastighetsägare och tomträttshavare vilket kan påverka tidsplanen.

En utmaning i den fortsatta projekteringen är samordning gällande höjdsättning av torget och förstärkningen av konstruktionen, där avståndet mellan befintligt konstruktion och

färdig mark är väldigt litet. Detta behöver även samordnas med biljetthallens golvnivå. Detta kan påverka främst tidsplanen.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Region Stockholm påverkas av exploateringen då den sker i direkt närhet till tunnelbanespåren samt biljetthallen, Sättra. Bolaget Sättra centrum fastigheter AB har ingått ett utredningsavtal med AB Stockholms Lokaltrafik genom Trafiknämnden och Stockholm Läns Landsting där de redogjort för exploateringsidén. Bolaget Sättra centrum fastigheter AB och Region Stockholm ska träffa ett genomförandeavtal inför att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som medför en utveckling av Sättra centrum. Platsen ges i och med projektet ett ökat tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, tillförsel av ett allmänt torg samt stärkt allmän koppling mellan Sättras västra och östra del. Utvecklingen av platsen förväntas kunna öka trivselen, säkerheten samt den upplevda tryggheten i området

Kontoret anser även att projektet stämmer väl överens med målen i Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal