Stockholms stad

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2026/1039)

Genomförandebeslut Projekt Sätra centrum avseende exploatering inom fastigheterna Högsätra 10, Sätra 2:1, Djursätra 3 och Högsätra 2 och överenskommelse om särskild avgäld samt överenskommelse om tomträttsupplåtelse av mark inom fastigheterna Högsätra 10, Sätra 2:1 och Djursätra 3, Fokus Skärholmen

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Högsätra 10, Sätra 2:1, Djursätra 3 och Högsätra 2, projekt Sätra Centrum, till en projektutgift om 205,7 mnkr, projektinkomst om 43,7 mnkr och försäljningsinkomst om cirka 31,4 mnkr samt övertagande av allmän anläggning utan ersättning, som motsvarar ett anskaffningsvärde om 4,0 mnkr.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.
3. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse av mark inom fastigheterna Djursätra 3, Sätra 2:1 och Högsätra 10 till GreenDoor Sätra torg AB med särskild avgäld under tio år, i enlighet med bilaga till utlåtandet, godkänns.

Föredragande borgarrådet Emilia Bjuggren

Sammanfattning av ärendet

Projektet Sätra Centrum är en del av Fokus Skärholmen och avser genomförande av Detaljplan för del av fastigheterna Högsätra 10 och Djursätra 3 m.fl. i stadsdelen Sätra (centrum, cirka 450 bostäder, torg), Dp 2018-15976. Detaljplaneförslaget godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 24 september 2026, och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande parallellt med detta ärende.

Planområdet omfattar Sätras centrumområde, där den befintliga centrumbyggnaden är placerad på ett betongdäck över tunnelbanespåren. Den berörda marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB och GreenDoor Sätra AB.

Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 445 lägenheter, varav cirka 250 hyresrätter och 195 bostadsrätter och syftar till att omvandla Sätra centrum till ett levande, urbant och tryggt stadsdelscentrum. Den befintliga centrumbyggnaden planeras att rivas och ge plats för ett öppet torg omgivet av bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningarna. Förslaget innebär att tunnelbanans entré blir åtkomlig från allmän plats istället för via centrumbyggnaden.

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut för projektet den 11 december 2025. Lönsamhetskalkylen redovisade då ett negativt nettonuvärde om -108 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Enligt beslut i kommunfullmäktiges budget 2024 har exploateringsnämnden rätt att besluta om icke lönsamma projekt upp till ett sammanlagt negativt nettonuvärde om -500 mnkr inom översiktsplanens fokusområden. Satsningen finansieras av ett antal lönsamma projekt som nämnden redovisat i samband med verksamhetsplan 2024. Inriktningsbeslutet om Sätra centrum omfattades av denna omfördelningsmodell.

Exploateringsnämnden har tagit fram överenskommelser om exploatering med dotterbolag till nuvarande tomträttshavare, vilka reglerar genomförandet. I överenskommelsen med GreenDoor Sätra torg AB regleras en förhöjd tomträttsavgäld för den första avgäldsperioden på tio år (bilaga till utlåtandet). Den förhöjda avgälden blir 92 kronor per år och kvm ljus BTA utöver den av kommunfullmäktige fastställda taxan. Överenskommelsens giltighet är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 30 april 2027.

Exploateringsnämndens projektutgifter beräknas uppgå till cirka 206 mnkr och avser främst ledningsomläggningar, arbeten kopplade till brokonstruktionen/överdäckningen, ny torgyta samt provisorier för att säkerställa projektets genomförande. Projektinkomsterna beräknas uppgå till 43,7 mnkr och avser ersättningar från ledningsägare och från Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB.

Försäljningsinkomsterna som beräknas uppgå till 31,4 mnkr och reavinsten till 29,1 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om -88 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden uppgår till 50 procent.

Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB har i detta skede inte kunnat visa att finansiering av projektet kan säkerställas fullt ut. Då bolagets medverkan är en förutsättning för en utveckling av centrumområdet har nämnden beslutat att ändå teckna avtal enligt ärendet. I avtalen finns viten kopplade till förseningar av genomförandet och nämnden har analyserat risker för staden om Fastighetsförädlarna

Förvaltning Sätra AB inte kan finansiera genomförandeåtaganden och bedömer att dessa kan hanteras.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som bidrar till att utveckla centrum i ett av stadens fokusområden och tillvaratar centrumägarens vilja att utveckla sitt innehav. Projektet bidrar till ökad trygghet, stadens övergripande bostadsmål och tillför bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Projektet innebär i sin helhet en exploatering på redan ianspråktagen mark.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar att vi nu närmar oss ett genomförande för att omvandla Sätra centrum till ett levande, urbant och tryggt stadsdelscentrum.

Förslaget i detta ärende innebär att det befintliga centrumet i Sätra rivs och ersätts av ett nytt stadsdelscentrum med torg och parkytor. Omgivande kvarter planeras rymma cirka 445 nya bostäder, varav 250 hyresrätter, och inramar torget med verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Tunnelbanans entré blir åtkomlig från allmän plats istället för via centrumbyggnaden. Ett nytt sammanhängande stråk anläggs för gång och cykel i öst-västlig riktning genom Sätra centrum.

Det nya Sätra torg ska utgöra stadsdelens naturliga hjärta och fungera som en karaktärsfull mötesplats som kompletterar utbudet i Bredäng och Skärholmen. Torget utformas som en sammanlänkande plats mellan Sätras östra och västra delar och skapar tydliga och naturliga stråk genom området.

Mängden lokalyta som planeras i bottenvåningarna motsvarar ungefär den som finns i dagens centrumbyggnad. Den nya bebyggelsen placeras för att maximera solinfall på torget och för att minimera otrygga ytor som baksidor och prång. Boendeparkeringen för de nya bostäderna läggs till största del i garage ovan jord, men placeras utom synhåll från torget.

Detta projekt möjliggörs genom modellen för omfördelning av medel från lönsamma projekt till angelägna projekt i stadens fokusområden som annars inte hade kunnat bli av.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av Djursätra 3, Sätra 2:1 och Högsätra 10, Sätra (Hus E), dnr KS 2026/1039-2.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 11 november 2026

Emilia Bjuggren
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Projekt Sätra centrum är en del av Fokus Skärholmen. Projektet avser rivning av befintlig centrumbyggnad för att möjliggöra nytt torg omgivet av fyra stycken bostadskvarter med totalt cirka 445 bostäder med bottenvåningslokaler för bland annat dagligvaruhandel.

Sverigedemokraterna ställer sig positiva till utvecklingen av Sätra centrum. Vi vill dock understryka behovet av att värna om det lokala och småskaliga näringslivet som idag finns i Sätra centrum. Ombyggnationen tvingar affärerna och de lokala restaurangerna att flytta. Vi förespråkar därför att staden ser över hur Stockholmshems lokaler kan användas för att husera restaurangerna och hur torget kan användas för torghandel.

Särskilt uttalande av Gulan Avci (L) enligt följande.

Liberalerna ställer sig bakom förslaget till genomförandebeslut för Sätra centrum. Efter år av eftersatt underhåll och otrygghet behöver Sätraborna ett öppet och tryggt stadsdelstorg där de kan handla, uträtta ärenden och mötas.

När centrumägaren gick i konkurs 2024 tog Liberalerna upp frågan i kommunstyrelsen. Vi ville att staden skulle utreda ett köp av centrum eller ett samarbete med en ny ägare. Vi efterfrågade också en plan för att öka tryggheten och välkomnade senare förslaget att ge staden mandat att förvärva tomträtten.

Stadens projektutgifter beräknas till 205,7 miljoner kronor och nettonuvärdet till minus 88 miljoner kronor. Förstärkningen av konstruktionen över tunnelbanan är ett av de arbeten som kräver särskild uppföljning. Vi förväntar oss att exploateringsnämnden följer kostnader, tidplan och byggaktörernas åtaganden i varje etapp och redovisar större avvikelser tidigt.

Enligt den preliminära tidplanen kan centrum stå klart 2034. Vi föreslår att staden före rivningsstart tar fram en trygghetsplan för hela byggtiden tillsammans med byggaktörerna och de lokala handlarna. Planen behöver ange vem som ansvarar för åtgärderna i varje etapp och hur staden säkrar god belysning, trygga och tillgängliga gångvägar till tunnelbanan och Sätraskolan, tillfälliga lokaler för handel och service samt plats för lokala aktiviteter.

Ärendet

Projektet Sätra Centrum är en del av Fokus Skärholmen och avser genomförande av Detaljplan för del av fastigheterna Högsätra 10 och Djursätra 3 m.fl. i stadsdelen Sätra (centrum, cirka 450 bostäder, torg), Dp 2018-15976. Detaljplaneförslaget godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 24 september 2026, och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande parallellt med detta ärende.

Planområdet omfattar Sätras centrumområde, där den befintliga centrumbyggnaden är placerad på ett betongdäck över tunnelbanespåren och är sammanbyggd med tunnelbanans stationsbyggnad. Den berörda marken ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB och GreenDoor Sätra AB som tomträttshavare av fastigheterna Högsätra 10 respektive Djursätra 3.

Planarbete för Sätra centrum inleddes 2018 på initiativ av dåvarande centrumägaren, tomträttshavare till fastigheten Högsätra 10. År 2019 anslöt tomträttshavaren till angränsade fastigheten Djursätra 3, GreenDoor Sätra AB, till planarbetet och anvisades mark för bostäder. Ett detaljplaneförslag godkändes av stadsbyggnadsnämnden år 2021, men då centrumägaren inte kunde påvisa tillräcklig genomförandeförmåga gick inte detaljplaneförslaget vidare till kommunfullmäktige för antagande.

År 2024 försattes centrumägaren i konkurs. Under våren 2025 såldes tomträtten till fastigheten Högsätra 10 på exekutiv auktion. Ny ägare blev Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB, ett dotterbolag till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Den nya centrumägaren återupptog planarbetet i dialog med staden. Under arbetets gång har även GreenDoor Sätra AB återupptagit planarbetet för fastigheten Djursätra 3.

Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 445 lägenheter i fyra kvarter, varav cirka 250 hyresrätter och 195 bostadsrätter. Detaljplaneförslaget syftar till att omvandla Sätra centrum till ett levande, urbant och tryggt stadsdelscentrum. Den befintliga centrumbyggnaden planeras att rivas och ge plats för ett öppet torg omgivet av bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningarna. Befintlig överdäckning över tunnelbanespåret bevaras och förstärks. Den totala planerade lokalytan är ungefär densamma som i dagens centrumanläggning. Förslaget innebär att tunnelbanans entré blir åtkomlig från allmän plats istället för via centumbyggnaden och att ett nytt sammanhängande stråk för gång och cykel möjliggörs i öst-västlig riktning genom Sätra centrum vilket idag saknas då själva centrumanläggningen utgör en fysisk barriär.

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut för projektet den 11 december 2025. Projektutgifterna beräknades då uppgå till 206,9 mnkr, lönsamhetskalylen redovisade ett negativt nettonuvärde om -108 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter och täckningsgraden uppgick till 36 procent. Inriktningsbeslutet ersatte, i den del som avser Sätra centrum, det gemensamma inriktningsbeslut som gällt för alla 16 projekt inom Fokus Skärholmen.

Enligt beslut i kommunfullmäktiges budget 2024 har exploateringsnämnden rätt att besluta om icke lönsamma projekt upp till ett sammanlagt negativt nettonuvärde om -500 mnkr inom översiktsplanens fokusområden. Satsningen finansieras av ett antal lönsamma projekt som nämnden redovisat i samband med verksamhetsplan 2024. Inriktningsbeslutet om Sätra centrum omfattas av denna omfördelningsmodell.

Exploateringsnämnden har tagit fram fyra överenskommelser om exploatering med dotterbolag till nuvarande tomträttshavare, vilka reglerar genomförande. Två avtal tecknas med Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB (avseende Hus A och B), ett avtal tecknas med ett systerbolag till Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB (avseende Hus D) och ett avtal tecknas med GreenDoor Sätra AB:s dotterbolag GreenDoor Sätra torg AB (avseende Hus E). Cirka 250 lägenheter (Hus A och E) ska upplåtas med hyresrätt och 195 lägenheter (Hus B och Hus D) ska upplåtas med bostadsrätt.

I avtal med Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB regleras att bolaget ska återställa den del av tomträtten för fastigheten Högsätra 10 som ska bli allmän plats och återlämnas till staden. Idag utgör denna yta en brokonstruktion över tunnelbanespåren som är del av befintligt inomhuscentrum. I framtiden blir den torgyta och angöringsgata. Avtalen innebär att staden ska utföra vissa åtaganden kopplat till återställande av brokonstruktionen. Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB ska erlägga en ersättning till staden för viss del av dessa kostnader.

I överenskommelsen med GreenDoor Sätra torg AB regleras en förhöjd tomträttsavgäld för den första avgäldsperioden på tio år (bilaga till utlåtandet). Den förhöjda avgälden blir 92 kronor per år och kvm ljus BTA utöver den av kommunfullmäktige fastställda taxan. Avgälden behöver vara förhöjd för att täcka stadens kostnader för ledningsomläggningar och angöringsgata som krävs för det aktuella kvarteret. Överenskommelsens giltighet är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 30 april 2027.

Exploateringsnämndens projektutgifter beräknas uppgå till cirka 206 mnkr i löpande prisnivå, varav 14,7 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar, arbeten kopplade till brokonstruktionen/överdäckningen, ny torgyta samt provisorier för att säkerställa projektets genomförande. Av de totala projektutgifterna utgör 9,8 mnkr utgifter som ska redovisas som drift.

Projektinkomsterna beräknas uppgå till 43,7 mnkr och avser ersättning från ledningsägare och ersättning från Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB avseende återställandearbeten som utförs av staden.

Försäljningsinkomsterna som avser försäljning av två kvarter (Hus B och D) beräknas uppgå till 31,4 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 29,1 mnkr.

Projektet tar över en allmän anläggning utan ersättning, vilken redovisas till ett anskaffningsvärde om 4,0 mnkr, och ska skrivas av över den beräknade livslängden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om -88 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Projektets täckningsgrad uppgår till 50 procent. Den beräknade projektlönsamheten är därmed något förbättrad jämfört med gällande inriktningsbeslut, och beror främst på att GreenDoor Sätra torg ABs del av projektet inte ingick i förutsättningarna vid tiden för inriktningsbeslutet.

Genomförandetiden för projektet är cirka sju år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandet av detaljplanen sker i etapper.

Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB har i detta skede inte kunnat visa att finansiering av projektet kan säkerställas fullt ut. Då bolagets medverkan är en förutsättning för en utveckling av centrumområdet har nämnden beslutat att ändå teckna avtal enligt ärendet. I avtalen finns viten kopplade till förseningar av genomförandet och nämnden har analyserat risker för staden om Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB inte kan finansiera genomförandeåtaganden och bedömer att dessa kan hanteras.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 september 2026 följande.

3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Högsätra 10, Sätra 2:1, Djursätra 3 och Högsätra 2 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Sätra centrum och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 205,7 miljoner kronor, en projektinkomst om 43,7 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 31,4 miljoner kronor samt övertagande av allmän anläggning utan ersättning, som motsvarar ett anskaffningsvärde om 4,0 miljoner kronor.
4. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse av mark inom fastigheterna Högsätra 10 och Sätra 2:1 till Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB.
5. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Högsätra 10 till Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB med en preliminär köpeskilling om cirka 8,4 miljoner kronor.
6. Exploateringsnämnden godkänner framtida partsbyte för överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark i beslutspunkt 3 ovan till bolaget Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra Hus B AB (org.nr. 559581-6835) under förutsättning att bolaget vid partsbytet fortsatt är inom samma koncern.
7. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheterna Högsätra 10, Högsätra 2 och Sätra 2:1 till Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra Hus D AB med en preliminär köpeskilling om cirka 23,4 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1.

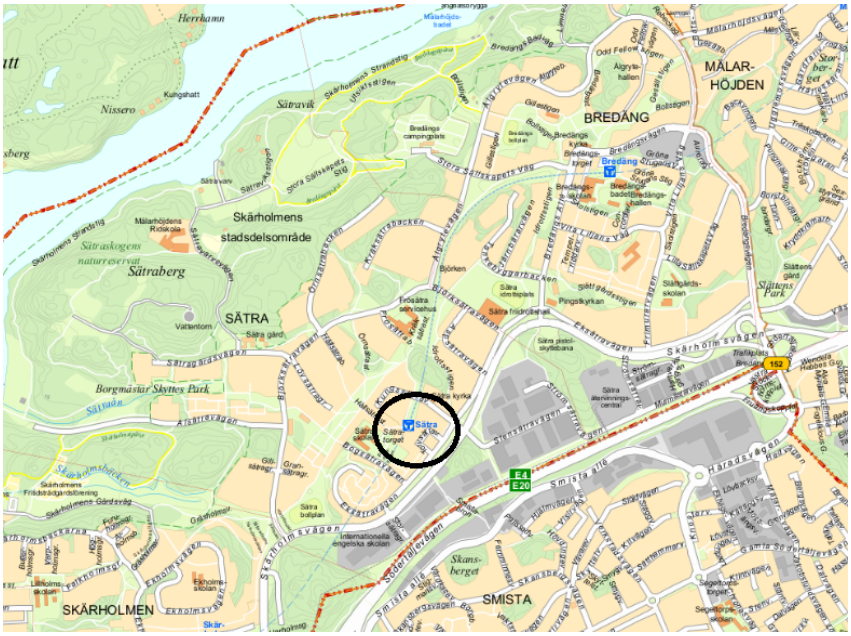
8. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse av mark inom fastigheterna Djursätra 3, Sätra 2:1 och Högsätra 10 till GreenDoor Sätra torg AB med särskild avgäld under tio år i enlighet med utlåtandet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägget och ger exploateringsnämnden rätt att träffa avtalet.

Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 augusti 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet är beläget invid tunnelbanestationen Sätra i Skärholmens stadsdelsnämndsområde och är en del av Fokus Skärholmen.



Figiur 1. Karta över Sätra, del av Skärholmens stadsdelsnämndsområde, med aktuell plats Sätra centrum markerat.

För platsen gäller idag en detaljplan enligt vilken fastigheten Högsätra 10 är avsedd för centrumändamål och fastigheten Djursätra 3 för bostäder och lokaler för centrumändamål.

Planarbete för Sätra centrum inleddes 2018 på initiativ av dåvarande ägare av Sätra centrum och tomträttshavaren till Högsätra 10. Angränsande tomträttshavare till Djursätra 3, GreenDoor Sätra AB anslöt också till planarbetet och markanvisades 2019. Projektet avstannade 2021 på grund av finansieringsbrist från dåvarande centrumägare. Detta innebar att detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden men aldrig antogs i kommunfullmäktige. Det träffades inte heller några avtal med byggaktörerna inför genomförande av projektet. Markanvisningarna förlängdes aldrig och har därmed löpt ut.

Den tidigare centrumägaren gick i konkurs 2024. Under våren 2025 såldes tomträtten Högsätra 10 på exekutiv auktion genom Kronofogden. Ny ägare till tomträtten blev Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB, nedan kallad FFAB. FFAB är ett dotterbolag till Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. FFAB har återupptagit planarbetet i dialog med staden. Under arbetets gång har även GreenDoor Sätra torg AB återupptagit planarbetet för Djursätra 3, men med en annan omfattning än i det planarbete som tidigare godkändes i stadsbyggnadsnämnden.

En bedömning av bolagens ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. GreenDoor Sätra torg AB:s genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande under förutsättning att de ägande bolagen CCAJ Förvaltnings AB och Tolls Byggnads AB är solidariskt ansvariga med bolaget för projektets genomförande.

FFAB:s åtagande i projektet är stort och bolaget har inte kunnat visa på att finansiering av projektet är säkerställt. Även om moderbolaget, Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB, svarar solidariskt med dotterbolagen som föreslås ingå överenskommelse om exploatering med staden, kvarstår denna bedömning. Då det rör sig om flera delprojekt över en lång tidsperiod försvåras bolagets möjlighet till säkerställd finansiering i tidigt skede. Att projektet delas in i deletapper anses dock positivt då investeringsvolymen också delas upp. Kontoret föreslår att staden ändå ingår avtal enligt detta utlåtande, se vidare under avsnittet om risk, eftersom nyttan av ett genomförande av detaljplanen är så stor och de risker som kommer av om FFAB inte genomför bedöms hanterbara.

Detaljplaneförslaget som har arbetats fram syftar till att göra plats för ett öppet torg i centrum, som omges av bostadsbebyggelse med lokaler i bottenvåningarna. Det möjliggörs genom att befintlig centrumbyggnad från 1965 rivs. Därigenom öppnas en koppling mellan Sätras västra och östra del som idag hindras av centrumbyggnaden. Tunnelbanans entré blir åtkomlig från allmän plats istället för från en passage genom befintligt centrum som av många upplevs som otrygg och där allvarliga brott begåtts.

Detaljplanen möjliggör cirka 445 lägenheter i fyra kvarter, varav cirka 250 är hyreslägenheter och 195 är bostadsrätter. Kvarterens placering framgår av figur 2.



Figur 2. Blivande bostadskvarter i Sätra. Kvarter som ingår i överenskommelse med GreenDoor Sätra torg AB markerat med blått och kvarter som ingår i överenskommelser med systerbolag till FFAB markerat med gult.

Genomförandetiden för projektet är cirka sju år från det att detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandet av detaljplanen sker i etapper och i nära samverkan mellan staden och byggaktörerna, särskilt med FFAB.

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sätra 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.

Tidigare beslut

Tidigare beslut framgår av tabell nedan.

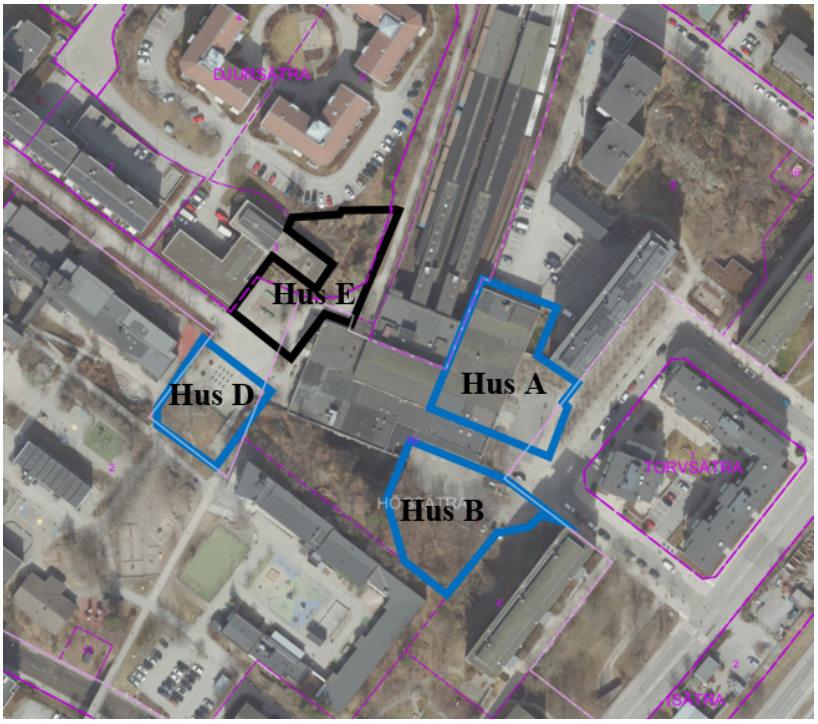
Datum	Nämnd/ Kontor	Diarienr	Beskrivning
2018-06-14	ExplN	E2018-01916	Markanvisning för bostäder, kultur och handel inom fastigheten Högsätra 10 samt del av Sätra 2:1 till Sätra Centrum Fastigheter AB och för bostäder samt studentbostäder inom fastigheten Djursätra 3,

			del av Högsätra 10 samt del av Sätra 2:1 till GreenDoor Sätra AB, i Sätra, Fokus Skärholmen. Inriktningsbeslut.
2019-02-14	SbN	2018 - 15976	Start-PM för detaljplan Sätra centrum (Ca 415 lägenheter, handel, publika verksamheter, torg)
2021-02-04	SbN	2018-15976	Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av detaljplan för Sätra centrum (600 bostäder, centrum, torg m.m.)
2021-12-09	SbN	2018-15976	Godkännande av detaljplan för Sätra centrum, fastigheterna Högsätra 10, Djursätra 3 med flera i stadsdelen Sätra (600 bostäder, centrum, torg med mera), Dp 2018-15976
2025-11-06	SbN	2018-15976	Ställningstagande inför ny granskning av förslag till detaljplan för Högsätra 10 i stadsdelen Sätra (centrum, 500 bostäder, torg)
2025-12-11	ExplN	E2025-02073	Fokus Skärholmen lägesredovisning. Reviderat inriktningsbeslut för Ålgrytevägen, Kråksätra, Östra Bredäng, Sätra centrum, Aspholmen och Björksätravägen södra. Upphävande av gemensamt inriktningsbeslut

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering avses tecknas med bolag som idag har koppling till tomträttshavarna inom planområdet.

Staden avser att teckna fyra överenskommelser om exploatering för nybyggnad av totalt 445 lägenheter i flerbostadshus uppdelat i fyra kvarter (Hus A, B, D och E), se ortofoto med områden markerade nedan. Cirka 250 lägenheter (Hus A och E) ska upplåtas med hyresrätt och 195 lägenheter (Hus B och Hus D) ska upplåtas med bostadsrätt.



Figur 3.Områden markerade med blått (FFAB genom bolag i samma koncern) och svart (GreenDoor Sätra Torg AB)

Sätra domineras av flerbostadshusbebyggelse med en övervikt av hyresrätter. Av lägenhetsbeståndet på cirka 3 000 bostäder utgörs cirka 67 procent av hyresrätter och 33 procent bostadsrätter. Av hyresrätterna tillhör cirka 58 procent allmännyttan. Huvuddelen av bostäderna i området är mindre, endast cirka 14 procent av bostäderna har fler än tre rum och kök. I stadsdelen finns cirka 540 småhus. Detta enligt Stockholm stads områdesfakta från 2025.

Inget av de aktuella bolagen har fått någon markanvisning i Stockholm under de senaste fyra åren.

Staden tecknar överenskommelse om exploatering i huvudsak enligt kontorets rutiner. Då byggherrekontrollen för FFAB med systerbolag inte visat på tillräckligt stark finansiering finns tillägg i avtalen för att öka stadens möjlighet till insyn och kravställning på de arbeten som kommer att utföras. Syftet är att säkerställa ett tryggt och säkert genomförande och att staden har rådighet att snabbt kunna agera om FFAB skulle brista i detta avseende.

Dock är det inte möjligt att helt reglera bort risker kopplade till om något av bolagen försätts i konkurs innan befintlig centrumbyggnad är riven och den allmänna platsen reglerats till stadens fastighet. Om det händer har staden inte rådighet över marken. Då måste nya avtal träffas med konkursboet om fortsatta rivningsåtgärder, om sådana återstår, och överlåtelse av tomträtten/fastigheten. Alternativt får staden invänta en överlåtelse till annan aktör och sedan försöka nå en överenskommelse med den nya tomträttshavaren/fastighetsägaren. Se mer under rubrik ”Risker och konsekvenser”.

Byggnation inom projektet sker närmare än 50 meter från spårområde och kräver därav avtal med Region Stockholm, nedan kallad trafikförvaltningen. Samtliga parter som har byggarbeten nära tunnelbanan behöver teckna avtal med Trafikförvaltningen, inklusive staden. Byggaktörerna har ingått avtal med Trafikförvaltningen avseende genomförande av byggnation vid tunnelbanan. Staden har för avsikt att göra det senast inför att genomförandebeslut och antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige, avtalet är under framtagande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2026-02-12 (dnr E2024-00901).

Bolagen har till respektive överenskommelse om exploatering bilagt sociala åtaganden enligt riktlinjer för Fokus Skärholmen. Under rubriken för respektive avtal framgår specifika villkor för respektive överenskommelse.

Överenskommelse om exploatering FFAB, Hus A, Hus B och Hus D

Överenskommelse om exploatering föreslås till två olika bolag som båda har samma moderbolag, Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB, nedan kallad Moderbolaget. Ett av bolagen är tomträttshavare till Högsätra 10 (Sätra centrum) idag, Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra AB (org.nr. 559415-0582), och det andra är ett nybildadat bolag, Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra Hus D AB (org.nr. 559581-6843). Det finns ytterligare ett bolag som är bildat inom koncernen för att senare kunna driva byggnation av ett kvarter, Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra Hus B AB (org.nr. 559581-6835). Dessa tre bolag benämns gemensamt nedan Systerbolagen.

Moderbolaget startade 2010 och arbetar med förvärv, projektering, finansiering och produktion av fastigheter. Bolaget utvecklar i huvudsak bostäder och samhällsfastigheter. Moderbolaget hade vid utgången av 2023 färdigställt cirka 21 fastighetsprojekt avseende bostäder och samhällsfastigheter.

En bedömning av FFAB samt Moderbolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Moderbolagets genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Systerbolagens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande under förutsättning att Moderbolaget går in med borgensförbindelse till de tre avtal som tecknas samt att delägaren i Moderbolaget, Svea Bank, står bakom finansieringslösningen för exploateringen. Svea Bank har bekräftat att de är insatta i projektet men att garantier inte kan lämnas i ett så tidigt skede. Det finns därför en risk i att Systerbolagen behöver erhålla säkerställd finansiering för projektets genomförande, se vidare nedan under risk.

Systerbolagen föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 365 lägenheter inom området fördelat på tre stycken kvarter, Hus A, Hus B och Hus D. Inom Hus B anvisas det för dagligvaruhandel och i övriga kvarter för bottenvåningslokaler.

Systerbolagen åtar sig sociala hållbarhetsåtgärder i samtliga överenskommelser. Bland annat ska de samarbeta med arbetsförmedlingen i Skärholmen för att erbjuda trainee- eller praktiktjänster under byggtiden, genomföra platsaktivering under projektets genomförande i samråd med staden samt genomföra trygghetsbesiktningar. FFAB är idag en aktiv medlem i Skärholmens Fastighetsägarförening och planerar att fortsätta vara det genom hela projektet.

Överenskommelse om exploatering, Hus A

Överenskommelsen tecknas enligt ovan med FFAB och med Moderbolaget som borgenär. Kvarteret avser cirka 170 bostäder som ska upplåtas med hyresrätt samt bottenvåningslokaler och marken avses upplåtas med tomträtt.

Förutom sedvanliga åtaganden som nämnts ovan så omfattar överenskommelse nedanstående särskilda villkor.

Garage planeras inom Hus A, vilket ska nyttjas av Hus B och Hus D för bilparkering.

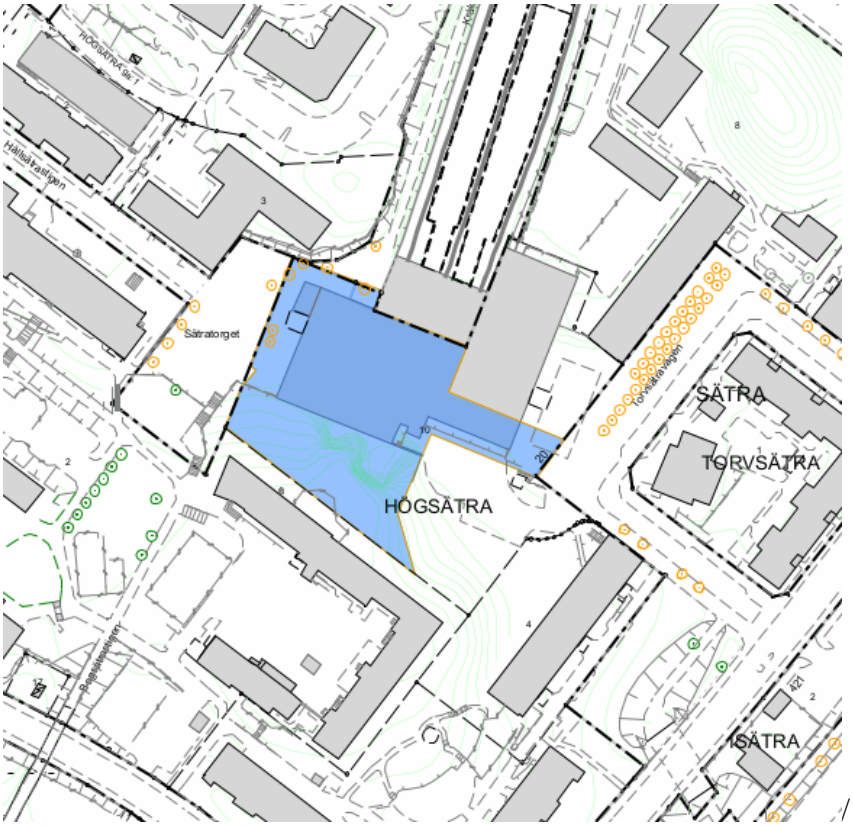
Avtal mellan FFAB och AB Stockholmshem har tecknats för att reglera infart till blivande garage. Idag nyttjar FFAB angöringsgata över AB Stockholmshems mark till en av lastkajerna tillhörande centrumet.

Återställande av tomträtt

FFAB ska återlämna området markerat med blått i bilden nedan till staden. Staden och FFAB definierar i överenskommelsen i vilken skick återställande av tomträtten ska ske. Parterna är överens om att delar av återställningsarbetet genomförs av staden mot en ersättning.

FFABs åtaganden inför att staden övertar området markerat med blått är att ha rivit centrumbyggnaden ned till brokonstruktionen, att ha säkerställt att befintligt skyddsrum mellan tunnelbanespåren är i godkänd skick, att befintligt skyddsrum mellan Hus A och Hus B är taget ur drift samt säkerställt fallskydd mot tunnelbanespåret.

Staden tar därefter vid och utför arbeten med befintlig brokonstruktion så att den uppfyller trafikkontorets krav för skötsel. Detta innebär bland annat rivning av konstruktionsdelar som är överflödiga efter centrumet rivits, förstärkningsarbeten av befintlig brokonstruktion, nytt tätskikt samt finplanering av ny torgyta. FFAB betalar en ersättning om 11 500 000 kronor till staden för de återställningsarbeten som de ej utför själva. Staden bedömer kostnaden för återställningsarbetena kopplat till brokonstruktionen till 25,5 miljoner kronor, inklusive risk och exklusive index. Ersättningen har värdetidpunkt april 2026 och ska justeras med index fram till erläggande.



Figur 4. Område markerat med blått tillhör Högsätra 10 och blir allmän plats i detaljplanen. Staden återtar området efter att FFAB rivit centrumbyggnaden enligt beskrivning.

Överenskommelse om exploatering, Hus B

Överenskommelsen tecknas enligt ovan med FFAB med Moderbolaget som borgenär. Kvarteret avser cirka 145 bostäder som ska upplåtas med bostadsrätt samt dagligvaruhandel i bottenvåningen.

Överenskommelsen omfattar försäljning av mark för cirka 9 250 kvadratmeter ljus BTA bostäder för 6 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Priset är i prisläge april 2026 och ska justeras med index fram till tillträdesdagen. Vidare omfattar överenskommelsen försäljning av mark för cirka 1 225 kvadratmeter lokalyta för 4 000 kronor per kvadratmeter BTA. Priset är i prisläge april 2026 och ska justeras med index fram till tillträdesdagen.

Förutom sedvanliga åtaganden som nämnts ovan så omfattar överenskommelse nedanstående särskilda villkor.

Bolaget erhåller som tomträttshavare ett avdrag från köpeskillingen på cirka 52,3 miljoner kronor vid friköp av området för Hus B enligt kontorets ordinarie hantering av friköp.

Bolaget ska uppföra en servicebostad omfattande 12 lägenheter samt en gemensamhetslokal i enlighet med LSS / SoL utifrån kommunicerat behov från socialförvaltningen.

Avtal mellan bolaget och AB Stockholmshem har tecknats för att reglera in- och utfart för leveranser för dagligvaruhandel i byggnadens bottenvåning samt för att säkerställa plantering i anslutning till Hus B:s fasad mot AB Stockholmshems bostadsbyggnad.

Bilparkering löses inom Hus A.

Överenskommelse om exploatering, Hus D

Överenskommelsen tecknas enligt ovan med Fastighetsförädlarna Förvaltning Sätra Hus D AB med Moderbolaget som borgenär. Kvarteret avser cirka 50 bostäder som ska upplåtas med bostadsrätt samt bottenvåningslokaler.

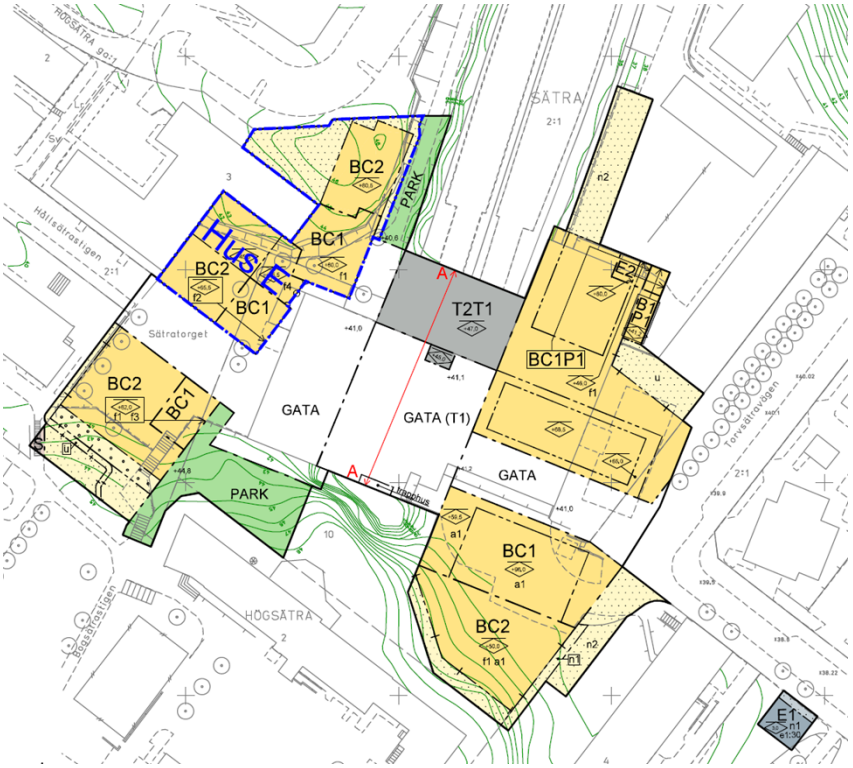
Överenskommelsen omfattar försäljning av mark för cirka 3 300 kvadratmeter ljus BTA bostäder för 6 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Priset är indexreglerat med prisläge april 2026. Vidare omfattar överenskommelsen försäljning av mark för cirka 50 kvadratmeter lokalyta för 4 000 kronor per kvadratmeter BTA. Priset är i prisläge april 2026 och ska justeras med index fram till tillträdesdagen

Separat överenskommelse har tecknats mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallad SISAB då deras tomträtt Högsätra 2 berörs av exploateringen.

Bilparkering löses inom Hus A.

Överenskommelse om exploatering, Hus E (GreenDoor)

Överenskommelse om exploatering tecknas med GreenDoor Sätra torg AB (org.nr. 559569-2921) som är dotterbolag till GreenDoor Sätra AB (org.nr. 559076-5862).. Kvarteret avser ny bostadsbebyggelse för cirka 80 lägenheter inom blått område på kartbilden nedan.



Figur 5. Utklipp från plankartan med kvarter för Hus E markerat med blått.

Överenskommelsen avser främst mark inom del av befintlig tomträtt Djursätra 3 men även del av stadens fastighet Högsätra 10 (upplåten som tomträtt till FFAB idag) samt mark inom stadens fastigheten Sätra 2:1. FFAB godkänner i sin överenskommelse att mark inom Högsätra 10 markanvisas till annan part.

Byggherrekontroll har genomförts på GreenDoor Sätra AB, då dotterbolaget är nystartat. GreenDoor Sätra AB är ett privatägt bolag som grundades 2013. Bolaget ägs i sin tur av bolagen CCAJ Förvaltnings AB (org. 556590-5170) och Tolls Byggnads AB (556622-0595) och har som ändamål att äga och förvalta fastigheter.

En bedömning av GreenDoor Sätra AB ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande under förutsättning att de ägande bolagen kan vara med och finansiera projektet samt agerar garant för projektets genomförande. De ägande bolagen går därmed in solidariskt med moderbolagsborgen i överenskommelsen med GreenDoor Sätra torg AB.

Överenskommelsen tecknas med GreenDoor Sätra torg AB. Kvarteret avser cirka 80 bostäder samt bottenvåningslokaler. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och marken upplåts med tomträtt.

Förutom sedvanliga åtaganden så omfattar överenskommelse nedanstående särskilda villkor.

GreenDoor Sätra torg AB åtar sig sociala hållbarhetsåtgärder i överenskommelsen för Hus E. Bland annat ska de samarbeta med arbetsförmedlingen i Skärholmen för att erbjuda praktiktjänster under byggtiden, genomföra trygghetsbesiktningar samt ha trygghetsskapande åtgärder efter inflytt.

Bilparkering löses främst genom att nyttja angränsande fastigheten Djusätra 3, vilken är upplåten som tomträtt till GreenDoor Sätra AB.

Avgälden för den första avgäldsperioden om tio år är högre än den tomträttsavgäld som kommunfullmäktige har beslutat för nyupplåtelse. Den utökade avgälden ska motsvara stadens utgifter för ledningsomläggning inom del av Hus E samt motsvarande andel av GreenDoor Sätra AB:s ansvar för fördyrande kostnader kopplat till angöringsgata över brokonstruktionen till Hus E. Den förhöjda avgälden är fastställd till totalt 92 kronor per år och kvadratmeter ljus BTA utöver ordinarie nyupplåtelseavgäld.

GreenDoor Sätra torg AB står för anslutningsavgift för vatten- och avlopp.

Expertrådet har godkänt ärendet 2026-02-12 (dnr E2024-00901).

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 205,7 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 73 miljoner kronor motsvarande -231 tusen kronor/ekvivalent lägenhet. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt samt delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 205,7 miljoner kronor, varav 14,7 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Av dessa utgör 9,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Utgifterna avser främst ledningsomläggningar, arbeten kopplade till brokonstruktionen, ny torgyta samt provisorier för att säkerställa projektets genomförande. Entreprenadarbetena kommer att behöva genomföras etappvis för att säkerställa samordning med centrumägaren och säkerhet för tredje man. Därtill inkluderas utgifter för projektering och kompletterande utredningar enligt kontorets rutin. I kalkylen för allmän plats är det ett högre riskpåslag än för ett normalt projekt. Detta beror på de arbeten med brokonstruktionen som staden ska utföra och som inte ingått som en del i den systemhandling som togs fram inför samråd. I övrigt följs kontorets rutin avseende riskreserv inför genomförandebeslut.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 43,7 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare men de utgörs även till stor del av ersättning från FFAB för att återställandearbeten i vissa delar utförs av staden.

Projektet tar därutöver över en anläggning utan ersättning, vilken redovisas till ett anskaffningsvärde om 4,0 miljoner kronor. I enlighet med gällande redovisningsprinciper redovisas motsvarande belopp som en inkomst i form av icke-offentligt bidrag.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av två kvarter (Hus B och Hus D) beräknas till 31,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 29,1 miljoner kronor.

Byggaktörerna står för anslutningsavgift för vatten- och avlopp.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 413 000 kronor i fast prisnivå. Detta är i paritet med andra motsvarande projekt. Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 50 procent.

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

Projektet innebär även investeringsutgifter för SVOA med en indikativ total budget på cirka 39 miljoner kronor. Den indikativa totalbudgeten omfattar projektering och entreprenadkostnader för planerade VA-åtgärder samt risker med mera.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 205,7 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 43,7 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser **Investering**	**Ack** **t.o.m.**						

Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	**-14,7**	**-2,5**	**-12,5**	**-25,2**	**-5,6**	**-145,2**	**-205,7**
varav projektutgifter	-14,7	-2,5	-12,5	-21,2	-5,6	-145,2	-201,7
varav anläggningsvärde	0,0	0,0	0,0	-4,0	0,0	0,0	-4,0
Inkomster (exkl. försäljning)	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**4,0**	**0,0**	**39,7**	**43,7**
varav projektinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	39,7	39,7
varav icke offentliga bidrag (anläggningsvärde)	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	4,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-14,6**	**-2,5**	**-12,5**	**-21,2**	**-5,6**	**-105,5**	**-161,9**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	8,4	0,0	23,0	31,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Senare**	**Kom-mentar**
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	max 1,4	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-9	totalt -9,8
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	max -4	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	max -3,8	år 2035
Reavinster/förluster	0,0	0,0	6,3	0,0	0,0	22,8	totalt 29,1

Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	**0,0**	**0,0**	**6,1**	**-0,2**	**0,6**		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning SLK	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0	totalt 4,0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	mellan -0,2 och -0,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	**0,0**	**0,0**	**3,9**	**-0,1**	**-0,2**		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor. Övertagandet av brokonstruktionen bedöms inte påverka drift- och underhållskostnaderna i någon väsentlig omfattning.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 9,8 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 7,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,4 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 29,1 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets ekonomi är baserad på en preliminär etapp- och skedesindelning. Skedesplanen är framtagen i samråd med byggaktörerna, framförallt med FFAB då staden har flera beroenden med FFAB för projektets genomförande. Projektet innebär en komplex omvandling av platsen i nära anslutning till tunnelbanestation och skola.

Genomförandet behöver ske i viss turordning, vilket innebär att det finns risk för att fördröjningar i något skede påverkar hela projektets framdrift. Projektet har en

planerad utbyggnadstid på närmare 7 år och bedöms kunna vara färdigställt 2034 under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft under hösten 2026 och att skedesplanen kan följas utan större avbrott.

Hantering av befintlig brokonstruktion är en osäkerhet som projektet har jobbat med en längre tid. Brokonstruktionen behöver förstärkas för att kunna fungera som allmän plats. I och med tecknande av överenskommelse om exploatering för Hus A så har staden tagit på sig ett större ansvar för hanteringen av brokonstruktionen än vad som var utgångspunkten då projektet startade. Att staden utför detta arbete är lämpligt då staden ska överta brokonstruktionen och även har ansvar för att utföra anläggning av angöringsgata och torg på konstruktionen.

I december 2025 genomfördes en risk- och osäkerhetsanalys avseende rivnings- och betongsarbeten som behöver utföras för brokonstruktionen. Riskanalysens slutsats var att arbeten med brokonstruktionen är ett begränsat arbete och att utgiften som staden utgår ifrån sin kalkyl infattar ett högre riskpåslag än det som normalt används i detta skede enligt kontorets rutiner. Det som främst kan påverka utgiften är åtgärder för att hantera tredje man då det är många som rör sig på denna plats och tunnelbanestationen behöver hållas öppen under hela byggtiden.

Staden hanterar risker i respektive överenskommelse om exploatering för varje kvarter, detta gäller särskilt avseende överenskommelse för Hus A som hanterar rivning av centrum och återställande av tomträtten, Högsätra 10. Staden har inte möjlighet att genomföra sina åtaganden för att möjliggöra byggstart för Hus D och E till dess att centrumet rivs och återställande av tomträtten, Högsätra 10 har genomförts.

För att skapa incitament för att centrumet ska rivas och att åtgärder som ska vidtas inför stadens övertagande sker, reglerar avtalet att fastighetsbildningen för att bilda kvarteret för Hus A inte beslutas förrän åtgärderna är utförda av bolaget. Avtalet innehåller även viten för om åtgärderna för återställandet av tomträtten som bolaget ska vidta blir försenade.

I kalkylen finns riskpåslag samt riskreserv för att riskerna som nämns ovan ska kunna hanteras inom ramen för detta beslut.

Slutsats ekonomi

Reviderat inriktningsbeslut för projektet togs i december 2025. Sedan dess har staden arbetet vidare med de ekonomiska förutsättningarna tillsammans tomträttshavarna till Högsätra 10 och Djursätra 3.

Projektet har idag en bättre täckningsgrad än i det reviderade inriktningsbeslutet från december 2025. Den bättre täckningsgraden beror främst på att ytterligare en byggaktör nu är en del av projektet.

Projektet har dock fortsatt ett kraftigt negativt nettonuvärde, om än i mindre omfattning i jämförelse med reviderat inriktningsbeslut.

Sätra centrum är i stort behov av omvandling och platsen upplevs idag som otrygg av boende i stadsdelen. Kontoret förslår att underskottet om 88 miljoner (inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster) ska täckas genom överskottet i sju utpekade lönsamma projekt, i enlighet med uppdrag i budget för 2025. De lönsamma projekten bidrar med sammanlagt 500 miljoner kronor och nämnden får därigenom besluta om angelägna, men inte lönsamma projekt om samma negativa nettonuvärde. Valet av projekt utgår från analyser av lokala behov och övergripande arbete för en sammanhållen stad och har skett i samverkan med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella exploateringen avser totalt 445 lägenheter varav 255 i hyresrätt och 190 i bostadsrätt och bidrar till målet om 6 000 bostäder i genomförandebeslut för 2026. I stadsdelen Sätra per sista december 2024 fanns 2 025 lägenheter i hyresrätt, 980 lägenheter i bostadsrätt samt cirka 540 äganderätter i småhus.

Projektet ligger i ett gott kollektivtrafikläge i närheten tunnelbanestationen, Sätra.

Projektet innebär en stärkt koppling genom Sätra genom att en passage genom befintligt inomhuscentrum ersätts av en öppen koppling över ett allmänt torg.

Projektet bidrar till stadens mål om 6 000 bostäder i genomförandebeslut.

Projektet innebär en satsning i ett centrumnära område i ett av stadens fokusområden.

Lokaler

Inom projektet planeras en gruppbostad omfattande tolv bostadslägenheter och en lägenhet avsedd för personal och gemensamhetsyta.

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.

Projektet bidrar till en socialt sammanhållen och jämställd stad genom att nya publika funktioner, service och mötesplatser skapas. Stadsmiljön byggs ihop genom nya kopplingar mellan Sätras olika delar. En rivning av centrumet skapar en koppling mellan öst och väst som tidigare inte funnits. En idag otrygg plats ges förutsättningar till att bli mer öppen, rymlig och befolkad.

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

Byggaktörerna åtar sig åtaganden för ökad social hållbarhet i överenskommelse om exploatering se rubrik Överenskommelse om exploatering.

Jämställdhet och trygghet

Staden och byggaktörerna har inom planprocessen utifrån Fokus Skärholmens stadsbyggnadsstrategier identifierat fem värdeord från vilka planeringen av Sätra centrum ska utgå: Identitet, delaktighet, trygghet, omsorg samt kreativitet och utveckling. Dessa värdeord har bedömts ligga i linje med de sociala målen i översiktsplanen och Fokus Skärholmen.

Genomförande av detaljplanen är ett led i att omvandla platsen som idag upplevs som otrygg. Målsättningen är att öppna upp platsen och få bort upplevelsen av baksida, trånga passager och dålig överblick. Lokaler placeras i bottenvåningar mot ett öppet torg istället för i en sluten centrumbyggnad. Planförslaget öppnar upp platsen och skapar en koppling mellan Sätras östra och västra delar som är viktig för att skapa trygghet och trevnad. Genom en tryggare väg till tunnelbanan skapas bättre förutsättningar för resande med kollektivtrafik.

Barn

Det befintliga Sätra 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 Sätradalsparken för de som 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 Sätradalsparken, Sätrareservatet och Sätrabadet för dem som bor öster om centrum.

Projektet planerar inte för några nya lekplatser. Dock kommer samtliga nya boende att nå Sätradalsparken inom ett avstånd av cirka 250 meter.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Likt tidigare tjänsteutlåtande för markanvisning i området så gör kontoret fortsatt en bedömning av att exploatering enligt aktuellt planförslag inte medför någon betydande påverkan på naturmark i området. Den naturmark som föreslås bebyggas är redan idag kvartersmark och bedöms främst ha ett visuellt, rekreativt värde för området idag.

De miljökonsekvenser som har utretts inom projektet är dagvatten och skyfall, markmiljö, förekomst av sulfidhaltigt berg, omgivningsbuller, vibrationer och stomljud. En majoritet av utredningarna har tagits fram av tomträttshavarna, då större delen av planområdet är upplåtet till tomträttshavare idag.

Resultatet av utredningarna har inkorporerats i utformningen av bebyggelsen i detaljplaneförslaget och i systemhandlingen för allmän platsmark. Kontoret bedömer att planförslaget är genomförbart utifrån miljömässiga förutsättningar.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen är exempelvis bullernivåer då projektområdet ligger i anslutning till tunnelbanan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

En del träd i gatumark och grönyta på kvartersmark påverkas av exploateringen samt träd i en biotopskyddad allé vid Torvsätravägen som planeras att avverkas. Ansökan om dispens för detta kommer att behöva ske och i den kommer kompensation för denna åtgärd, såsom plantering av nya träd, att hanteras.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm” avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Mot bakgrund av antagandet att detaljplanen vinner laga kraft under 2026 så kan systerbolag till FFAB preliminärt byggstarta sitt första kvarter (Hus B) år 2028 och första inflyttning bedöms till år

2030. Innan systerbolaget till FFAB kan byggstart Hus B behöver staden ha genomfört en detaljprojektering av allmän plats samt en entreprenad för ledningsarbeten för att säkerställa serviser till kvarteret.

Risker och osäkerheter

Projektet är förhållandevis litet sett till ytan men är mycket komplext. En omfattande omvandling av platsen ska ske ovanpå en brokonstruktion över tunnelbanan. Att dimensionera brokonstruktionen för allmän plats samtidigt som tunnelbanetrafik och station ska fungera kräver planering och samverkan mellan alla inblandade parter. Behovet av samordning kan påverka både ekonomi och tidplan.

Brokonstruktionen planeras att överlåtas till trafikkontoret. Trafikkontoret övertar endast ägande av brokonstruktionsdelar som är nödvändiga. Idag finns delar av brokonstruktionen som inte kommer att behövas när centrumet rivits. Detta innebär att delar av brokonstruktionen behöver rivas och det som ska vara kvar av brokonstruktionen behöver förstärkas för att bli dimensionerat för allmän plats.

Det finns befintliga skyddsrum inom Högsätra 10. Skyddsrummen beläget mellan tunnelbanespåren och kommer att vara kvar och kräva möjlighet till in-/utrymning från allmän plats.

Platsen ligger i direkt anslutning till Sätraskolan vilket kräver omsorg under byggtiden. Det finns ett allmänt stråk genom Sätraskolan och ner mot ett befintligt torg i anslutning till centrum. Det finns även en vilja från FFAB och staden att hålla servicen som dagens centrum erbjuder igång så länge som möjligt, vilket ställer extra höga krav på planering av utbyggnadsordning.

För att kunna hantera ovanstående risker inom projektet krävs samordning mellan berörda parter, bland annat byggaktörerna, trafikförvaltningen, Myndigheten för civilt försvar, AB Stockholmshem, trafikkontoret och SISAB.

Totalt sett kommer genomförandearbete att pågå i åtminstone sju år. Detta gör att det är svårt att förutsäga projektets utgifter. Denna osäkerhet hanteras med riskpåslag i kalkylen samt genom en projektreserv.

Som nämnts tidigare i ärendet finns en risk med att Systerbolagen inte kan säkerställa finansiering för sina åtaganden för projektet. Om finansiering inte erhålls som planerat för Systerbolagen så bedömer kontoret att konsekvensen för projektet kan bli att projektet avstannar en viss tid eller i värsta fall helt. En ytterligare konsekvens kan bli att en ny ägare kommer in som tagare av projektet eller som medfinansiär. De större investeringarna för Systerbolagens åtaganden är främst kopplat till byggnationen av Hus A och B samt återställande av tomträtten. Om FFAB inte utför sina åtaganden avseende återställande av tomträtten så kan inte byggnation kopplat till det nya allmänna torget med angöringsgata till Hus D och E utföras. Detta innebär att byggrätterna tillhörande Hus D och E inte kan realiseras. Stadens större investeringar i projektet sker däremot först efter att staden har tagit tillbaka del av tomträtten efter att FFAB återställt den enligt överenskommelsen och därav kommer

staden inte lägga ner några avsevärda investeringar om inte återställandet är gjort. Om FFAB inte lyckas genomföra rivningen och i värsta fall hamnar på obestånd finns risk att staden i förlängningen behöver ta över åtaganden om rivning av befintligt centrum för att få åtkomst till mark som planlagts som allmän plats.

Staden reglerar i överenskommelse om exploatering avseende Hus A med FFAB att viten ska tas ut om återställande av tomträtten inte sker inom en viss tid för att skapa incitament för att åtagandena ska utföras.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, stadsledningskontoret, trafikkontoret och socialförvaltningen.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om socialförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar till att utveckla det lokala centrumet och tar tillvara på centrumägarens vilja att utveckla sitt innehav. Centrumnära utveckling i stadens fokusområden är ett viktigt mål i stadens budget och i detta fall kan det inte ske i någon större omfattning utan samverkan med befintliga tomträttshavare.

Tillskottet av olika typer av bostäder i ett bra kommunikationsläge och en stärkt allmän koppling mellan Sätras västra och östra del är positivt för utvecklingen av platsen. Detta kan öka både trivseln, säkerheten samt den upplevda tryggheten i området.

Projektets genomförande, trots ett ekonomiskt underskott, motiveras av att platsen idag upplevs som otrygg av boende och besökare och projektet ger förutsättningar för en bättre centrummiljö. Kontoret föreslår därför att detta projekt fortsättningsvis utgörs av ett projekt som nämnden enligt uppdrag i budget kan besluta om trots negativt nettonuvärde.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 oktober 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010–2035. Enligt kommunfullmäktiges budget för 2026 ska Stockholm byggas attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov. För att bygga samman staden och minska segregationen ska arbetet med fokusområden för stadsutveckling prioriteras. Utvecklingen av centrum i fokusområdena är en viktig del när områden utvecklas och staden ska ta ett större ansvar för att leda det arbetet och samla alla aktörer som berörs.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Sätra centrum som bidrar till att utveckla centrum i ett av stadens fokusområden och tillvaratar centrumägarens vilja att utveckla sitt innehav. Projektet bidrar till ökad trygghet, stadens övergripande bostadsmål och tillför bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Projektet innebär i sin helhet en exploatering på redan ianspråktagen mark.

I syfte att öka genomförbarheten har nämnden överenskommit med GreenDoor Sätra torg AB om att utöka tomträttsavgälden under den första tioårsperioden. Då den överenskomna avgälden avviker från gällande taxa krävs godkännande av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret konstaterar att gällande taxa för tomträttsavgälder vid nyupplåtelse för flerbostadshus beslutades av kommunfullmäktige i mars 2017 (Dnr 123-745/2016). Avgäldsnivåerna varierar mellan olika delar av staden och den avgäld som gäller i Sätra är bland de lägsta i staden. Den förhållandevis låga avgäldsnivån i kombination med ökade byggkostnader innebär en generell utmaning när det gäller en projektekonomi i balans i de berörda områdena. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att i kommunfullmäktiges budget för 2025 anges att exploateringsnämnden i samarbete med kommunstyrelsen ska utreda och föreslå åtgärder i syfte att möjliggöra fler projekt med tomträtt, exempelvis genom förändrad upplåtelseavgäld under den första avgäldsperioden. Föreliggande avtal är i linje med detta uppdrag.

Stadsledningskontoret anser att de ekonomiska förutsättningarna för projektet är godtagbara. Projektet möjliggörs genom den modell för omfördelning av medel från lönsamma till olönsamma projekt som kommunfullmäktige beslutat om.

I och med genomförandebeslutet för Sätra centrum och inriktningsbeslut för projekt Brahestad, som beslutades vid samma sammanträde, har exploateringsnämnden fattat investeringsbeslut om sammanlagt -510 mnkr i summerade nettonuvärden, varav -277 mnkr hänförs till genomförandebeslut och -233 mnkr till inriktningsbeslut. Stadsledningskontoret konstaterar att nämnden behöver öka lönsamheten i berörda projekt som fortfarande är i planeringsskede för att samtliga projekt ska kunna få genomförendebeslut inom ramen för modellen.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Högsätra 10, Sätra 2:1, Djursätra 3 och Högsätra 2, projekt Sätra Centrum, till en projektutgift om 205,7 mnkr, projektinkomst om 43,7 mnkr och försäljningsinkomst om cirka 31,4 mnkr samt övertagande av allmän

anläggning utan ersättning, som motsvarar ett anskaffningsvärde om 4,0 mnkr. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse av mark inom fastigheterna Djursätra 3, Sätra 2:1 och Högsätra 10 till GreenDoor Sätra torg AB med särskild avgäld under tio år, i enlighet med bilaga 1, godkänns.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Att nämnden beslutar att delvis bifalla kontorets förslag samt att därutöver anföra följande:

Projekt Sätra centrum är en del av Fokus Skärholmen. Projektet avser rivning av befintlig centrumbyggnad för att möjliggöra nytt torg omgivet av fyra stycken bostadskvarter med totalt cirka 455 bostäder med bottenvåningslokaler för bland annat dagligvaruhandel.

Sverigedemokraterna ställer sig positiva till utvecklingen av Sätra centrum. Vi vill dock understryka behovet av att värna om det lokala och småskaliga näringslivet som idag finns i Sätra centrum. Ombyggnationen under 7 årstid kommer tvinga affärerna och de lokala restaurangerna att flytta. Vi förespråkar därför att staden ser över hur Stockholmshems lokaler kan användas för att husera restaurangerna och hur torget kan användas för torghandel.