



## Skrivelse om att staden ska köpa Sättra centrum

Skrivelse av Jan Jönsson (L)

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.  
Skrivelsen besvaras med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

### Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Jan Jönsson (L) har lämnat in en skrivelse till kommunstyrelsen om att staden ska köpa Sättra centrum alternativt upprätta partnerskap med annan ny ägare samt frågat om det finns en plan för att minska den upplevda otryggheten.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har remitterat skrivelsen vidare till dotterbolaget S:t Erik Markutveckling.

*Stadsledningskontoret* följer försäljningsprocessen noga i syfte att verka för en hållbar lösning där en seriös aktör tar över Sättra centrum. I väntan på den planerade stadsutvecklingen har ett samlat arbete för att förbättra situationen i Sättra centrum och det omedelbara närområdet pågått under ett antal år, under ledning av Skärholmens stadsdelsförvaltning. Stadsledningskontoret deltar i arbetet och verkar för ett brett ansvarstagande för platsen inom stadens organisation.

*Exploateringsnämnden* har, genom exploateringskontoret, en god och löpande dialog med konkursförvaltaren tillsammans med andra aktörer inom staden. I dagsläget letar konkursförvaltaren en köpare av centrumanläggningen, som i samråd med staden kan fortsätta utveckla platsen. Exploateringskontoret samverkar med andra delar av stadens organisation för att förvaltningen av centrumbyggnaden ska förbättras och att förutsättningar kan skapas för utveckling av centrala Sättra. I det stadsövergripande samarbetet ingår också trygghetsskapande åtgärder inom centrumområdet.

*Stockholms Stadshus AB* anser att ett eventuellt förvärv innefattar flertalet aspekter som måste vägas samman och analyseras utifrån ett helhetsperspektiv. Vidare anser

koncernledningen att projektet är komplicerat och riskfyllt, givet det läge bostads- och finansieringsmarknaderna befinner sig i.

### Föredragande borgarrådets synpunkter

År 2015 startade vi Fokus Skärholmen. I ett område som knappt förändrats sedan det byggdes på 60- och 70-talen lyckades vi få igång stadsutveckling. Fler än tusen bostäder är redan klara och ytterligare tusentals är i planering. Allt sker med social hållbarhet i fokus. Utvecklingen av Sättra centrum är en viktig del av Fokus Skärholmen.

För oss är det viktigt att Sättra centrum utvecklas. I det pågående planarbetet föreslås att den befintliga centrumanläggningen rivs och ersätts av ett publikt utomhustorg, kringbyggt av fyra kvarter med 550 bostäder och lokaler i samtliga bottenvåningar mot torget.

Jag håller med Jan Jönsson om att Sättra centrum ska vara en trygg och trivsam mötesplats för boende i Sättra och tillresta besökare. För att uppnå det måste Sättra centrum skötas på ett bra sätt och det behöver komma in en långsiktig och seriös aktör.

Vi har sett flera exempel på hur högersidans utförsäljningar av centrum har fått allvarliga konsekvenser för både boende och handlare. I vissa fall tycker vi att staden är en mer lämplig ägare av centrum än vad kommersiella aktörer är. Sedan är det en annan och mer komplicerad fråga att köpa tillbaka ett redan sålt centrum. Det bästa hade såklart varit om de centrum som staden ägt aldrig sålts ut från början.

För att öka tryggheten i centrala Sättra har staden sedan flera år ett pågående arbete med platssamverkan, genom stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och Stockholmshem. Arbetet sker i nära samverkan med andra lokala samverkansaktörer som polisen, Skärholmens fastighetsägare och Stena fastigheter.

Stockholm den 19 juni 2024

Karin Wanngård

### Bilaga

Skrivelse om att staden ska köpa Sättra centrum, dnr KS 2024/421-1

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Att kommunstyrelsen beslutar att staden tar en aktiv roll i att möjliggöra ett köp av Sättra centrum.
2. Att i andra hand verka för att centrumdelens mittdel rivs och på så vis ökar tryggheten.
3. Att utöver det anföras.

Vi vill tacka stadens förvaltningar för svar på vår skrivelse om Sättra centrum. Som vi vet har området i och kring centrumet länge haft problem med den upplevda tryggheten. Boende i närområdet undviker att besöka och/eller vistas på platsen på grund av hur platsen har tillåtits förfalla och tidvis öppen kriminell verksamhet.

Nu ser vi en möjlighet där staden kan gå in och ge centrumet en stabil ägare och därmed återupprätta tryggheten för alla som bor och vistas i närområdet.

Liberalerna har inte som ambition att staden ska äga och driva centrumanläggningar men vår ambition ligger i att skapa långsiktiga förutsättningar för goda och trygga miljöer för stadens invånare.

Därför ser liberalerna att staden tar en aktivare roll för att kunna överta Sättra centrum och på sikt skapa förutsättningen för en långsiktig ägare av centrumet.

### **Kommunstyrelsen**

**Reservation** av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

Jan Jönsson (L) har lämnat in en skrivelse till kommunstyrelsen om Sättra centrum som försatts i konkurs. I skrivelsen framför han att det nu finns en möjlighet för staden att ta ett aktivt ansvar för att komma till botten med otrygghet i området på grund av att centrumverksamheten successivt förfallit. Genom att utreda huruvida staden kan ta ett aktivt ägande av Sättra centrum kan ett långsiktigt arbete för att åstadkomma ett bättre centrum påbörjas.

Med anledning av detta ställs följande frågor:

Avser majoriteten att utreda möjligheten att köpa Sättra centrum eller upprätta ett konstruktivt partnerskap med ny ägare?

Har majoriteten en konkret plan för Sättra centrum och närområdet för att minska den upplevda otryggheten?

## Remissammanställningen

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har remitterat skrivelsen vidare till dotterbolaget S:t Erik Markutveckling.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 26 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

I kommunfullmäktiges budget 2024 står att 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. Liknande uppdrag om att prioritera centrumutveckling i ytterstaden fanns i kommunfullmäktiges budget 2023.

Sättra centrum fastigheter AB har ägt Sättra centrum sedan 2016. På deras initiativ har en ny detaljplan tagits fram för vilken beslut om planstart togs 2019 (Dnr 2018-15976) följt av godkännande 2021. Förslaget innebär att centrumbyggnaden rivs och att 550 bostäder byggs runt ett nytt torg där centrum står idag, med lokalyta i bottenvåningarna. Sättra centrum fastigheter AB har dock inte kunnat visa på en tillräcklig finansiell genomförandeförmåga för tecknande om överenskommelse om exploatering. Den 16 februari 2024 tog tingsrätten beslut om att försätta bolaget Sättra centrum fastigheter AB i konkurs. En konkursförvaltare är idag ansvarig för centrum med uppdrag att sälja objektet, en process som också inletts.

Stadsledningskontoret följer försäljningsprocessen noga i syfte att verka för en hållbar lösning där en seriös aktör, med finansiell förmåga som möjliggör för en förbättrad förvaltningssituation på kort sikt och för omtag i stadsutvecklingsprojektet på längre sikt, tar över centrum.

Drift och förvaltning av Sättra centrum har under lång tid varit kraftigt eftersatt, inte bara av nuvarande ägare. Detta i kombination med att tillgången till t-banestation Sättra förutsätter passage genom centrum är en försvårande omständighet i det redan utmanande trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet i Sättra centrum med omnejd. I väntan på den planerade stadsutvecklingen har ett samlat arbete för att förbättra situationen i centrum och det omedelbara närområdet därför pågått under ett antal år, under ledning av stadsdelsförvaltningen.

Sedan hösten 2023 har arbetet prioriterats inom ramen för den lokala samverkansöverenskommelsen med polisen och fler förvaltningar och bolag har involverats, däribland stadsledningskontoret. Exempel på insatser som genomförts från 2022 och framåt är utökad belysning, administrativt stöd till bildande av nattvandrande förening, ommålning av möbler på torget, utökad städning, aktivering av torgen vid centrum bland annat genom att förlägga konserter och andra aktiviteter där.

Exempel på ytterligare insatser som pågår är etablering av Levande Stockholm på Sättra torg under sommaren 2024 samt etablering av en lokal i anslutning till centrum, i samverkan mellan stadsdelsförvaltning och Stockhomshem, för att ytterligare stärka den lokala närvaron från staden på platsen. En orsaksanalys pågår för att identifiera och initiera ytterligare åtgärder för ökad trygghet och minskad brottslighet på platsen. Stadsledningskontoret deltar i arbetet och verkar för ett brett ansvarstagande för platsen inom stadens organisation.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att skrivelsen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 16 maj 2024 följande.

Exploateringsnämnden godkänner exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen och att omedelbart justera paragrafen.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 11 april 2024 har i huvudsak följande lydelse.

### **Stadsutvecklingsprojektet Sättra centrum**

Sättra centrum är beläget inom tomträten Högsättra 10. Tomträten är upplåten till Sättra centrum fastigheter AB som äger centrumanläggningen sedan 2016. Efter att bolaget inkommit med en ansökan om markanvisning för att omvandla platsen, anvisade exploateringsnämnden i juni 2018 240 bostäder till Sättra centrum fastigheter AB inom den befintliga tomträten. Samtidigt anvisades del av stadens intilliggande mark till samma aktör.

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om planstart 2019-02-14 för detaljplan, Sättra Centrum (Högsättra 10, Djursättra 3 samt del av Sättra 2:1 m.fl.) (Dnr 2018-15976). Projektet bedrevs sedan aktivt tills dess att detaljplan godkändes av

stadsbyggnadsnämnden, 2021-12-09. Projektet omfattar enligt det planförslag som godkänts i stadsbyggnadsnämnden totalt ca 550 bostäder och ungefär lika mycket lokalyta i bottenvåningarna som dagens centrum.

Inför att överenskommelse om exploatering skulle träffas med Sättra centrum fastigheter AB under hösten 2021 kunde inte bolaget visa på en tillräcklig finansiell genomförandeförmåga. Kontoret har därför inte kunnat teckna de avtal som krävs för beslut om genomförande. Bolaget har därefter inte kunnat visa på en bättre finansiell genomförandeförmåga och den 16 februari 2024 tog tingsrätten beslut om att försätta bolaget i konkurs.

### **Centrumbyggnaden**

Centrumbyggnaden uppfördes cirka 1965 av AB Stockholms hem och är Stockholms första inomhuscentrum. Byggnaden är motbyggd mot Region Stockholms stationsbyggnad för tunnelbanestationen Sättra. Passage till tunnelbanan sker genom centrumbyggnaden. Det innebär att trafikkontoret är ansvariga för städning inne i centrumet för den gångväg som leder till/från stationsbyggnaden.

Under 2000-talet har centrumbyggnaden haft ett flertal olika ägare och sedan 2016 är aktuellt bolag ägare. Bolaget har inte haft som huvudsyfte att förvalta centrumbyggnaden, utan syftet har varit att utveckla platsen tillsammans med staden.

### **Pågående försäljningsprocess**

Konkursförvaltaren är idag ansvarig för Sättra centrum. Exploateringskontoret har en god och löpande dialog med konkursförvaltaren tillsammans med andra förvaltningar och bolag inom staden. Konkursförvaltaren letar köpare av centrumanläggningen. För att en köpare ska kunna utveckla platsen i enlighet med framtagna detaljplan så krävs tecknande av markanvisningsavtal med exploateringskontoret. En köpare behöver därmed uppfylla stadens krav i enlighet med stadens markanvisningspolicy för att kunna utveckla platsen.

### **Arbetet för att minska den upplevda otryggheten**

Exploateringskontoret arbetar i nära samarbete med andra förvaltningar och bolag kring trygghet i den mån det ingår i kontorets uppdrag. Exploateringskontoret har exempelvis deltagit i workshops som Skärholmens stadsdelsförvaltning har anordnat.

Exploateringskontoret har även i samråd med andra delar inom staden fört dialog med näringsidkare i centrumet med anledning av centrumets skick.

Inom ramen för detaljplanearbetet har trygghet varit ett av ledorden för utformningen av platsen. Exploateringskontorets uppgift är framförallt att skapa trygghet under projektets genomförande. Detta sker bland annat genom att tillse att byggaktörer aktivt arbetar med trygghet och att stadens entreprenader genomförs på ett tryggt och säkert sätt.

### **Exploateringskontorets synpunkter**

Konkursbeslutet för bolaget kan förväntas påverka utvecklingen av Sättra centrum. Exploateringskontoret har kontakt med konkursförvaltaren och kontoret följer den pågående försäljningsprocessen. Tillsammans med andra förvaltningar och bolag inom staden arbetar exploateringskontoret för att förvaltningen av centrumbyggnaden ska förbättras och att förutsättningar ska skapas för utveckling av centrala Sättra.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** yttrande daterat den 31 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

### **Koncernledningens synpunkter**

Sättra centrum fastigheter AB som äger centrumet försattes i februari 2024 i konkurs och förvaltning av centrumet sker i dag av konkursförvaltaren. I skrivelsen framhålls att det finns en möjlighet för staden att ta ett aktivt ansvar för att komma till botten med otryggheten som länge funnits i området p.g.a. att centrumverksamheten förfallit. Skrivelsen frågar huruvida majoriteten avser att utreda möjligheten att köpa Sättra centrum eller upprätta ett konstruktivt partnerskap med ny ägare, samt huruvida det finns en konkret plan för Sättra centrum och närområdet för att minska den upplevda otryggheten.

Koncernledningen delar det som framförs i skrivelsen om vikten av att centrumet får en trygg ägare som kan återupprätta ett fungerande centrum. Dock bedömer koncernledningen att ett eventuellt förvärv av centrumet innefattar flertalet aspekter som i så fall måste analyseras utifrån ett helhetsperspektiv. På kort sikt skulle ett förvärv kunna vara en metod för staden eller en annan långsiktig aktör att hantera de utmaningar som finns i anknytning till platsen. På lång sikt skulle det kunna vara ett strategiskt objekt för en framtida utveckling i området. Båda dessa eventualiteter måste dock ses och värderas i ljuset av situationen för bostads- och finansieringsmarknaden och dess troliga utveckling framåt.

Projektet omfattar enligt förslaget ca 550 bostäder och ungefär lika mycket lokalyta i bottenvåningarna som dagens centrum. Koncernledningen bedömer att projektet är komplicerat och riskfullt.

### **Underremiss**

*S:t Erik Markutveckling AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse.*

Ett förvärv kan på kort sikt vara ett sätt för staden eller annan långsiktig fastighetsägare/utvecklare att kunna hantera utmaningar i form av trygghetsproblem och eftersatt underhåll. På lång sikt – i en förbättrad bostads- och finansieringsmarknad och ett vidareutvecklat planförslag – skulle det kunna vara ett strategiskt objekt för stadens framtida utveckling i området.