

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2025/1364)**Tilläggsavtal till markanvisningsavtal för del av fastigheten Sättra 2:1, med särskild avgäld under tio år, med K2A Knaust & Andersson Fastigheter**

Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Tilläggsavtal till markanvisningsavtal för del av fastigheten Sättra 2:1, med särskild avgäld under tio år, med K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, i enlighet med bilaga till utlåtandet godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa avtal med K2A Knaust & Andersson AB i enlighet med bilaga till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård**Sammanfattning av ärendet**

Projektet Del av Björksättra 1 med flera syftar till att utveckla ett område i Sättra med flerbostadshus. Enligt förslag till detaljplan planeras 150 bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 och 70 bostäder inom fastigheten Björksättra 1. Fastigheten Björksättra 1 ägs av Stena Fastigheter Skärholmen AB.

Den berörda marken inom Sättra 2:1 anvisades till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB för tomträttsupplåtelse 2022. Ett förslag till tillägg till markanvisningsavtalet har upprättats för att förlänga giltighetstiden med två år och för att tydliggöra ansvarsfördelning för investeringsutgifter och utredningar. Enligt tilläggsavtalet ansvarar staden bland annat för och bekostar erforderliga ledningsomläggningar inom den blivande kvartersmarken.

För att uppnå en lönsamhetskalkyl i balans har parterna överenskommit om en tomträttsavgäld som är högre än den av kommunfullmäktige beslutade nivån under den första avgäldsperioden om tio år. Eftersom avgälden skiljer sig från den beslutade tomträttsavgäldsnivån behöver tilläggsavtalet godkännas av kommunfullmäktige. Enligt avtalet ska den utökade avgälden motsvara stadens utgifter för

ledningsomläggning. Påslagets storlek fastställs i kommande överenskommelse om exploatering.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar positivt nettonuvärde om 4 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 procent.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas uppgå till cirka 1,6 mnkr per år under den första avgäldsperioden om 10 år. Därefter avses avgälden övergå till en avgäldsnivå överensstämmande med av kommunfullmäktige beslutade nivåer.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som bidrar till att utveckla ett av stadens fokusområden med cirka 220 bostäder. Projektet har potential att bli socialt värdeskapande genom att ytterligare befolka och bidra med ökad trygghet till platsen.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar projekt Del av Björksätra 1 m.fl. som innebär 220 hyresrätter i Sättra som är en del av Fokus Skärholmen. Ett LSS-boende med sex bostäder i gruppbostad är också en del av projektet. Bostäderna kommer att byggas i trähus med ambitioner för miljö, arkitektur och socialt värdeskapande. Projektet ger ett välkommet tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det ökar både trivselen i området och bidrar till en tryggare stadsmiljö.

Nivåerna på tomträttsavgälderna varierar mellan olika delar av staden och Sättra har en av de lägsta nivåerna. De ökade byggkostnaderna innebär en generell utmaning för alla projekt i staden, men slår särskilt hårt mot projektekonomi i områden med låga avgäldsnivåer.

För att möjliggöra projektet och öka genomförbarheten har exploateringsnämnden kommit överens med byggaktören om att utöka tomträttsavgälden till en högre nivå under de första tio åren. På så sätt får projektet ett positivt nettonuvärde, i enlighet med stadens investeringsstrategi. Den högre avgälden täcker stadens utgifter för ledningsomläggningar.

Projektet har blivit möjligt tack vare ett budgetuppdrag i den rödgröna budgeten för Stockholms stad år 2025. Uppdraget är att utreda och föreslå åtgärder i syfte att möjliggöra fler projekt med tomträtt, exempelvis genom förändrad upplåtelseavgäld under den första avgäldsperioden. Det här ärendet är ett resultat av det arbetet. För den rödgröna majoriteten är det viktigt att hela staden ska kunna växa och att fler hyresrätter kan byggas.

Bilaga

Tillägg till markanvisningsavtal med K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB,
dnr KS 2025/1364-

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 17 december 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Projektet Del av Björksätra 1 med flera syftar till att utveckla ett område mellan tunnelbanespåren och Björksätravägen och Aspsätravägen i Sätra med flerbostadshus. Samråd om förslag till detaljplan (Dp 2022-05725) genomfördes under våren 2024. Samrådsredogörelsen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2024. Enligt förslaget planeras 150 bostäder inom fastigheten Sätra 2:1 och 70 bostäder inom fastigheten Björksätra 1. Inriktningsbeslut för projektet fattades på delegation i oktober 2023. Projektutgiften bedömdes då uppgå till 9,6 mnkr.

Fastigheten Björksätra 1 ägs av Stena Fastigheter Skärholmen AB. Föravtal till exploateringsavtal tecknades i juni 2023. Enligt avtalet ska byggaktören bekosta åtgärder inom allmän plats som orsakas av planerna inom blivande kvartersmark, såsom erforderliga skyfallsåtgärder samt eventuella behov av ombyggnad i närliggande gator.

Exploateringsnämnden fattade i maj 2022 beslut om markanvisning för bostäder inom Sätra 2:1 till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB. Marken planeras att upplåtas med tomträtt. Ett förslag till tillägg till markanvisningsavtalet har upprättats för att förlänga giltighetstiden med två år och för att tydliggöra ansvarsfördelning för investeringsutgifter och utredningar. Enligt tilläggsavtalet ansvarar staden för och bekostar erforderliga ledningsomläggningar inom den blivande kvartersmarken samt omläggningarnas följdkonsekvenser inom allmän plats. Staden ansvarar för och bekostar även alla övriga åtgärder som är nödvändiga för den blivande kvartersmarken inom allmän plats inklusive skyfallsåtgärder. K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB ansvarar för och bekostar samtliga anläggningsavgifter kopplade till den blivande kvartersmarken inklusive anläggningsavgift för VA.

För att uppnå en lönsamhetskalkyl i balans har parterna överenskommit om en tomträttsavgäld som är högre än den av kommunfullmäktige beslutade nivån för nyupplåtelse, under den första avgäldsperioden om tio år. Eftersom avgälden skiljer sig från den beslutade tomträttsavgäldsnivån behöver tilläggsavtalet godkännas av kommunfullmäktige.

Enligt avtalet ska den utökade avgälden motsvara stadens utgifter för ledningsomläggning. Påslagets storlek fastställs i kommande överenskommelse om exploatering. I nuläget uppskattas det uppgå till 138 kronor per kvadratmeter och år utöver ordinarie nyupplåtelseavgäld på 58 kronor per kvadratmeter och år.

Exploateringsnämndens sammanlagda projektutgifter beräknas uppgå till cirka 28 mnkr. Utgifterna utgörs främst av omläggning av ledningar, skyfallshantering, utredningar och projektering, personalresurser, grönkompensation, anpassning av allmän plats med flytt av trappa, belysning och upprustning av tunnel och gångstråk samt eventuell marksanering. Av projektutgifterna utgör 0,3 mnkr utgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 8 mnkr varav 6,5 mnkr avser icke offentliga bidrag (exploateringsbidrag). Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar positivt nettonuvärde om 4 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 procent.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas uppgå till cirka 1,6 mnkr per år under den första avgäldsperioden om 10 år. Därefter avses avgälden övergå till en avgäldsnivå överensstämmande med av kommunfullmäktige beslutade nivåer

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Del av Björksätra 1 m.fl. upp till 5 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tillägg till markanvisningsavtal för del av Sätra 2:1, med särskild avgäld under tio år i enlighet med utlåandet 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 21 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Projektet omfattar del av fastigheterna Sätra 2:1, Björksätra 1, och Björksätra 2, vilka är belägna i stadsdelen Sätra, se översiktskarta, figur 1. Stena Fastigheter Skärholmen AB äger fastigheten Björksätra 1 och staden äger fastigheterna Sätra 2:1 och Björksätra 2. Projektets syfte är att möjliggöra totalt cirka 220 bostäder i flerbostadshus. Alla bostäder avses upplåtas med hyresrätt.

Beslut om markanvisning inom del av Sätra 2:1 till K2A Knaust & Andersson fastigheter AB (K2A) togs av exploateringsnämnden 12 maj 2022. Marken avses upplåtas med tomträtt och illustreras som "Brohuset" och "Västra Kvartershuset" i situationsplan, se figur 1. Enligt nuvarande detaljplaneförslag planeras för cirka 150 bostäder inom markanvisningsområdet. Markanvisningsavtal tecknades mellan staden och byggaktören den 9 juni 2022. Avtalet har förlängts med två år under 2024. Tillägg till markanvisningsavtalet föreslås tecknas i enlighet med detta ärende.

Stena Fastigheter Skärholmen AB (Stena) äger Björksätra 1 och avser komplettera sin fastighet med "Östra Kvartershuset" omfattande cirka 70 bostäder enligt situationsplan, se figur 2. Föravtal till planerad exploatering inom Björksätra 1 tecknades mellan staden och byggaktören 19 juni 2023.



Figur 1, Karta med pågående detaljplaner i stadsdelen Sättra, detaljplanen Del av Björksättra 1 m.fl. inringad i rött.



Situationsplan som visar föreslagen bostadsbebyggelse. Illustration: Landskapsarkitekt Nyréns Arkitektkontor.

Figur 2, Situationsplan som visar föreslagen bostadsbebyggelse

Planarbetet för Del av Björksättra 1 m.fl. startade under 2022 och planförslaget var på samråd under våren 2024. Samrådsredogörelsen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2024.

De tillkommande byggrätterna ligger i konflikt med befintligt ledningsnät för bland annat dagvatten och el. Omförläggning av ledningarna behöver göras i samråd med ledningsägarna. Dessutom är området del av ett större lågstråk för ytavrinning vilket innebär att planområdet behöver hantera skyfall. Dessa åtgärder utgör en betydande del av projektets utgifter.

Enligt tidigare tecknat markanvisningsavtal mellan staden och K2A ska byggaktören ansvara för och bekosta ledningsomläggningar inom den blivande kvartersmarken samt dess följdkonsekvenser inom allmän plats. Enligt avtalet ska byggaktören även stå för skyfallsåtgärder som behövs som följd av den föreslagna bebyggelsen.

Tidigare tecknat föravtal mellan staden och Stena innebär bland annat att Stena bekostar åtgärder inom allmän plats som orsakas av planerna inom deras fastighet, så som erforderliga åtgärder för skyfallshantering samt eventuella behov av ombyggnad av närliggande gator.

Inriktningsbeslut har tidigare fattats på delegation då de totala investeringsutgifterna för projektet bedömdes understiga 10 miljoner kronor. Då de totala projektutgifterna nu bedöms uppgå till 28 miljoner kronor finns behov av ett reviderat inriktningsbeslut, enligt detta tjänsteutlåtande. Den ökade utgiftsbudgeten är en följd av fördjupad kännedom om projektets genomförandefrågor. Bedömningen är att utgifterna för ledningsomläggningar och åtgärder inom allmän plats med bland annat skyfallshantering har ökat. Budgeten har även tagit mer höjd för risker i projektet som helhet.

Tidigare beslut

Datum	Part	Beslut
2022-05-12	ExplN	Beslut om markanvisning för bostäder inom Sättra 2:1. Planbeställning och uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2022-05-12	SBN	Stadsbyggnadskontoret. Godkännande av start-PM.
2023-06-19	ExplK	Föravtal med Stena Fastigheter inom Björksättra 1. Delegationsbeslut
2023-10-10	ExplK	Inriktningsbeslut för del av Björksättra 1 m.fl. omfattande 9,6 mnkr. Delegationsbeslut
2024-10-24	SBN	Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Tillägg till markanvisningsavtal

Kontoret och K2A har upprättat ett förslag till tilläggsavtal. Det innebär i korthet:

- Markanvisningsavtalet förlängs med två år till den 25 september 2027.
- Staden ansvarar för och bekostar omläggning av ledningar inom den blivande kvartersmarken samt följdkonsekvenser inom allmän plats.
- Avgälden för den första avgäldsperioden om 10 år är högre än den normala tomträttsavgälden som kommunfullmäktige har beslutat. Den utökade avgälden ska motsvara stadens utgifter för ledningsomläggning och uppskattas i nuläget komma att uppgå till 138 kr/kvm och år utöver ordinarie nyupplåtelseavgäld på 58 kr/kvm och år.
- Staden ansvarar för och bekostar skyfallsåtgärder inom allmän plats som är en följd av K2A:s byggnationer inom blivande kvartersmark.
- K2A ansvarar för och bekostar samtliga anläggningsavgifter, inklusive anläggningsavgift för VA, inom den blivande kvartersmarken.
- K2A ska verka för att integrera cirka sex bostäder med särskild service enligt LSS i planerad bebyggelse inom sin blivande kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 28 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 positivt nettonuvärde om 4 miljoner kronor motsvarande 24 000 kr/ekvivalent lägenhet, båda inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Marken för den markanvisade marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,53.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 28 miljoner kronor, varav 1 miljon kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Investeringsutgifterna består främst av utgifter för omläggning av ledningar, skyfallshantering, utredningar och projektering, personalresurser, grönkompensation, anpassning av allmän plats med flytt av trappa, belysning och upprustning av tunnel och gångstråk samt eventuell marksanering. Av projektutgifterna utgör 0,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 8 miljoner kronor. Av dessa utgör 6,5 miljoner kronor icke offentliga bidrag (exploateringsbidrag). Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 115 000 kronor i fast prisnivå. Detta är lägre i jämförelse med andra motsvarande projekt. Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering för den del av projekteringen inom allmän plats som inte täcks av exploateringsbidrag från Stena.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 28 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 8 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,0	-3,3	-3,1	-2,9	-13,5	-4,1	-28,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,2	2,2	1,5	0,6	1,1	2,7	8,2
Nettoutgift (-) /- inkomst	-0,8	-1,1	-1,6	-2,3	-12,4	-1,5	-19,8
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
---------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Drift							Kom-
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,6	1,6	max 1,6	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,3
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	max -0,5	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	6,5	0,0	totalt 6,5
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	0,0	1,6	8,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet vara marginella.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,3 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter. Av projektinkomsterna avser

6,5 miljoner kronor icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,6 miljoner kronor per år under den första avgäldsperioden om 10 år och är en förhöjd avgäld för att täcka stadens utgifter för ledningsomläggningar. Därefter avses avgälden övergå till en avgäldsnivå överensstämmande med av kommunfullmäktige beslutade nivåer.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en risk för att byggrätten kan komma att minska med hänsyn till bland annat byggnation i närheten till tunnelbanespår och anpassningar av bebyggelsen som behöver göras i planarbetet. En lägre byggrätt innebär totalt sett en lägre intäkt från tomträttsupplåtelsen med avseende på den ordinarie avgälden. Intäkten från den initiala förhöjda avgälden är dock oförändrad då den baseras på att den ska täcka stadens utgifter för ledningsomläggningar. Utfallet av nödvändig skyfalls- och dagvattenutredning kommer att påverka omfattning av skyfallsåtgärder och utredning av lösningar för ledningsomläggningar påverkar genomförbarheten för projektet och projektutgifterna.

Slutsats ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde för staden. Byggaktörerna i projektet har i markanvisningsavtal respektive föravtal åtagit sig att stå för utgifter för ledningsomläggningar och del av skyfallsåtgärderna samt utrednings- och projekteringskostnader relaterade till dessa. Dessa utgifter utgör de större utgiftsposterna i projektet, vilket minskar stadens risk.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar med bostäder i ett av stadens fokusområden. K2A:s markanvisning avser även byggande av trähus.

Den aktuella exploateringen avser 220 lägenheter i hyresrätt. I Sätra finns idag 1 735 lägenheter i hyresrätt, 959 lägenheter i bostadsrätt och 532 bostäder i äganderätt/småhus.

Arbetsplatser och lokaler

Byggaktören K2A har åtagit sig att planera för ett LSS-boende med sex bostäder i gruppboende inom projektet. Detta uppskattas kunna medföra behov av sex till åtta anställda.

Social hållbarhet

Fokus Skärholmen, där Sättra ingår, har 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. Fler bostäder och arbetsplatser ska tillsammans med andra värdeskapande satsningar leda till en positiv utveckling i stadsdelen.

Planområdet består idag av befintlig parkeringsyta och parkmark. Befintlig gångtunnel inom planområdet passeras av fotgängare och cyklister, idrottshallen norr om området är en viktig målpunkt. Att skapa attraktiva gaturum och säkra passager längs gångtunnel och parkstråket är prioriterat i projektet.

Jämställdhet och trygghet

Tryggare stadsrum är positivt ur jämställdhetssynpunkt då kvinnor och flickor upplever sig mer otrygga än män och pojkar. Den föreslagna bebyggelsen ger, med aktiva fasader med balkonger och entréer mot gaturummet och gång- och cykelvägen genom tunneln, bättre förutsättningar för att kvinnor och flickor ska känna sig trygga och röra sig säkert i staden.

Barn

Planförslaget innebär nya lägenheter med närhet till förskolor, skolor, idrottshall och kollektivtrafik. Ur ett barnperspektiv bedöms det lämpligt att möjliggöra för bostadsbebyggelse på platsen. Den nya bebyggelsen kan också bidra till ökad trygghet längs Björksätravägen, Aspsätravägen och gång- och cykelbanan då det blir fler boende som har uppsikt över gatorna och gångstråket. Sammantaget bedöms planförslaget få positiva konsekvenser för barn.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna utreds inom planarbetet, Vistelseytan intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Miljömässig hållbarhet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som utreds vidare under planeringen av bebyggelsen är trafikbuller samt dagvatten och skyfall.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, stads- och landskapsbild, ekologiska värden, kulturvärden och fornlämningar, luftkvalitet, grundvatten och markförhållanden, mark- och grundvattenföroreningar, skyddsavstånd från miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning eller farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under fortsatt planprocess.

Hållbarhetskrav

I markanvisningsavtal med K2A åtar sig bolaget 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.

Bolaget har i avtalet även tagit på sig att i planerings- och genomförandearbetet inkludera dokumenten Social hållbarhet i Fokus Skärholmen – nycklar för det lokala behovet (Skärholmens stadsdelsförvaltning, 2017, dnr 3./770-2017) och Stadsbyggnadsstrategier för social hållbarhet Fokus Skärholmen, (Stockholms stadsbyggnadskontor, maj 2017, dnr 2015-17268) för att bidra till ökad social hållbarhet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen tas upp för antagande i Stadsbyggnadsnämnden kvartal 2 2026.

Mot bakgrund av detta och att genomförandet behöver inledas med åtgärder i allmän platsmark bedöms byggaktörernas byggstarter kunna ske från år 2027. Staden kommer att styra produktionsordningen. De första inflyttningarna uppskattas ske tidigast år 2029.

Risker och osäkerheter

Det finns en del utmaningar med platsen för den föreslagna bebyggelsen vid Björksätravägen som kan innebära förordningar, påverka hur mycket bebyggelse det kan bli och spela roll för när projektet kan stå färdigt. Hanteringen av dagvatten och skyfall är viktig då området är del av ett större lågstråk för ytavrinning och behöver följa miljö kvalitetsnormer för vatten för planområdet till recipienten Mälaren-Fiskarfjärden. Här finns också flera ledningar som behöver läggas om för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Projektet är nära tunnelbanespår och tunnelbanans fördelningsstation och därmed finns frågor kring risk, vibrationer och buller att hantera. Det finns också buller från Björksätravägen och från skjutbana i närheten. Projektet behöver även hantera potentiell risk för störning från den nya ishallen.

Kommunikation

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen. K2A är informerad om socialförvaltningens önskemål och kommer därför verka för att integrera cirka sex bostäder med särskild service enligt LSS i detta projekt, vilket socialförvaltningen har uttryckt sig positiv till.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser, liksom vid markanvisningen, positivt på detta förslag med hyresrätter i trähus med ambitioner för miljö, arkitektur och socialt värdeskapande i Sättra samt en förtätning av befintligt bestånd inom Stenas fastighet. Genom att tilläggsavtalet innebär en högre avgäld under den inledande avgäldsperioden för K2A, ser kontoret att projektet har ett positivt nettonuvärde och det är möjligt för staden att fortsätta projektet även då utgifterna ökat. Då avgälden för den första avgäldsperioden avviker från de fastställda nyupplåtelseavgälderna i staden behöver tilläggsavtalet godkännas av kommunfullmäktige.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln i området och bidra till en tryggare stadsmiljö.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 november 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Del av Björksättra med flera som bidrar till att utveckla ett av stadens fokusområden med cirka 220 bostäder. Projektet har potential att bli socialt värdeskapande genom att ytterligare befolka och bidra med ökad trygghet till platsen.

I syfte att öka genomförbarheten har nämnden överenskommit med byggaktören om att utöka tomträtsavgälden under den första tioårsperioden för att motsvara stadens kostnader för ledningsomläggningar inom kvartersmarken. Då den överenskomna avgälden avviker från gällande taxa krävs godkännande av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret konstaterar att gällande taxa för tomträtsavgälder 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 Sättra 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 tilläggsavtal är i linje med detta uppdrag.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att tilläggsavtal till markanvisningsavtal för del av Sättra 2:1, med särskild avgäld under tio år, med K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, i enlighet med bilaga 1 godkänns.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Gabriel Kroon (SD) föreslår att nämnden beslutar att avslå förvaltningens tjänsteutlåtande samt att därutöver anföra följande:

Ärendet avser reviderat inriktningsbeslut för Del av Björksätra 1 m.fl. samt tillägg till markanvisningsavtal för del av Sätra 2:1 till K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

Sverigedemokraterna ställer sig tveksamma till förtätningens mervärde för områdets boendekvaliteter. Förtätningen sker på bekostnad av grönområden och strider mot helhetsplaneringen som en gång togs vid byggandet av Sätra.