

**Handläggare**  
Nina Morling  
08-508 265 20

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-05-27

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Djursätra 3, Högsätra 10 och Sätra 2:1 i Sätra till GreenDoor Sätra AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Djursätra 3, Högsätra 10 och Sätra 2:1 i Sätra till GreenDoor Sätra AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Planområdet Sätra centrum är en del av Fokus Skärholmen och markanvisades 2018 till befintliga tomträttshavare inom planområdet.

Under planarbetets gång har antalet bostäder ökat och nuvarande planförslag, som var ute på samråd våren 2020, inrymmer för tomträttshavaren GreenDoor Sätra AB:s del cirka 90 fler lägenheter än vad som markanvisats. Därav tilläggsmarkanvisas dessa bostäder.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

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

Markanvisningen behöver även förlängas då mer än två har passerat sedan markanvisningen gjordes.

Sätra centrum ingår i ett gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen, detta framgår i det reviderade inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen antogs i kommunfullmäktige i september 2019 (Dnr E2018-03400). Genomförandebeslut för Sätra centrum tas dock enskilt i samband med antagande av detaljplanen. Detaljplanen planeras att godkännas i stadsbyggnadsnämnden i slutet av 2021 och därefter antas i kommunfullmäktige.

## Bakgrund

Under 2018 markanvisades GreenDoor Sätra AB, nedan kallat GreenDoor, tillsammans med Sätra centrum fastigheter AB bostäder inom och i anslutning till sina befintliga tomträtter. Totalt markanvisades 415 lägenheter, varav 280 hyresrätter och 135 bostadsrätter.

GreenDoor Sätra AB markanvisades av dessa cirka 100 bostadslägenheter i form av studentbostäder samt ca 75 bostadslägenheter i form av smålägenheter i hyresrätt, varav cirka 14 lägenheter i gruppbofastad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen).



*Bild 1. Karta överdelar av Skärholmens stadsdelsnämndsområde, med aktuell plats Sätra Centrum markerad.*

Detaljplanen var på samråd under 2 april - 14 maj 2020 och planeras att ställs ut för granskning till sommaren 2021. Det nuvarande planförslaget inrymmer cirka 90 fler lägenheter än vad som tidigare markanvisats till GreenDoor.

Planförslaget innebär att befintlig centrumanläggning över tunnelbanespåren rivs och ersätts av ett allmänt torg kringbyggt av ny bebyggelse i fyra kvarter med centrumfunktioner i sockelvåningarna. Rivningen bedöms nödvändig för att uppnå planens syfte.



Bild 2. Planförslaget sett från sydväst (Urban Couture Arkitekter, 2020)

Merparten av den nya bebyggelsen planeras inom befintlig tomträtt (Djursåtra 3) men även på delar på stadens mark.

### Tidigare beslut

Sättra centrum är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen och projektet Sättra centrum.

#### **Tidigare beslut Fokus Skärholmen**

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	Expln	Utredningsbeslut på delegation inom Exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen

2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. (Dnr E2017-01270)
2018-06-14	Expln	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. (Dnr E2018-01916)
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. (Dnr E2018-03400)

*Tabell 1. Tidigare beslut Fokus Skärholmen och Sätra centrum*

## **Tilläggsmarkanvisning**

Nuvarande planförslag för GreenDoor innehåller nybyggnation av ca 265 lägenheter. Av dessa är ca 110 studentbostäder och 155 hyresrätter. Detta innebär en total ökning av ca 90 lägenheter. Ökningen beror dels på att befintlig byggnad rivs men även på tätare bebyggelse än vad som antogs i markanvisningsskedet. Detta innebär inte att ytterligare markområde behöver tas i anspråk.

Markanvisningen behöver även förlängas då mer än två har passerat sedan markanvisningen gjordes.



*Bild 3. Aktuellt kvarter är ungefärligt markerat med inom området markerat med E.*

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

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

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bland annat:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2021
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)

## Arbetsplatser och lokaler

I detaljplanen säkerställs att samtliga bottenvåningar mot torget innehåller lokaler.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms stads miljöprogram 2020-2023.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret planerar att ta upp detaljplanen för godkännande i stadsbyggnadsnämnden i december 2021.

Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 (rivning av befintlig byggnad) och första inflyttning bedöms till år 2024. Utbyggnaden av hela projektet beräknas pågå i 8 år och därmed vara klart till 2030.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut. När Överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2021.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge. Utvecklingen av platsen kan öka både trivseln, säkerheten samt den upplevda tryggheten i området samt stärka kopplingen mellan Sättras västra och östra del.

## Slut