

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Slutredovisning av utbyggnad för bostadsändamål inom fastigheterna Djursätra 1, Djursätra 2 samt del av Sätra 2:1 i Sätra med Peab Bostad AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Djursätra 1, Djursätra 2 samt del av Sätra 2:1 i Sätra med Peab Bostad AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Peab Bostad AB har kompletterat delar av Sätra Centrum med totalt ca 230 nya bostäder och 190 kvm lokalyta. Exploateringen har bland annat skett på en tidigare parkeringsplats och bolaget har genomfört rivning och uppfört 5-6 nya flerbostadshus. Projektet ligger intill tunnelbana, butiker, skola och parkområdet Sätredalsparken.

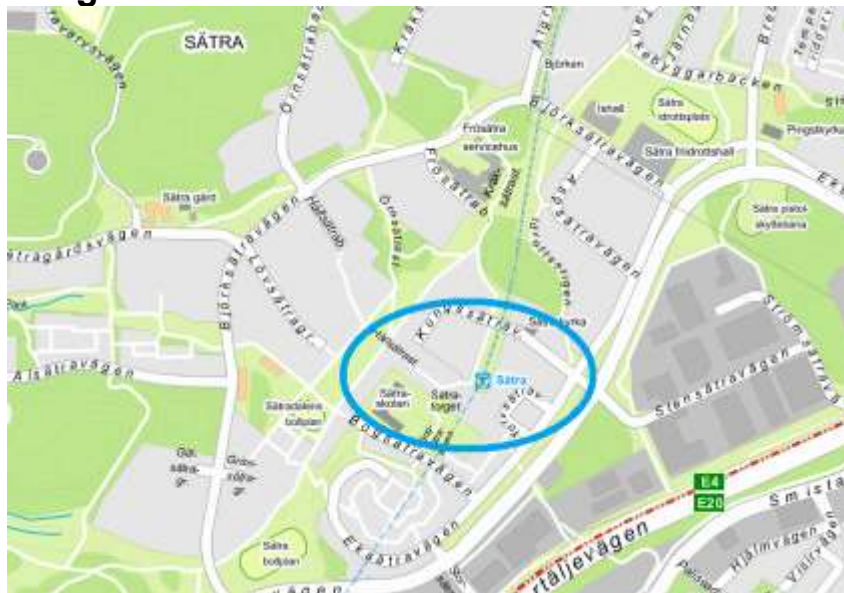
Vid färdigställande av byggnationen har staden stått för upprustning och iordningsställande av gator, torgytor och gångstråk. Fördyringar har uppkommit i projektet då tidsplanen förskjutits på grund av att ledningsarbeten och byggnation varit mer omfattande än förväntat. Dessutom har ökade saneringskostnader uppstått, något som staden också stått för.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

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

Ett reviderat genomförandebeslutet togs 2016 och där uppskattades investeringsutgifterna till 35,8 mnkr. Utfallet har totalt uppgått till 42 mnkr vilket innebär en avvikelse om 6,2 mnkr.

Bakgrund



Figur 1. Karta över Sättra där centrumområdet markerats i blått

Projektet ligger vid Sättra centrum i Skärholmen. Detaljplan Dp 2003-16319-54 för Sättra centrum, södra delen, vann laga kraft den 25 januari 2007. Exploateringen innebar att den tidigare allmänna parkeringen på Sättra torg ersattes med flerbostadshus i 5-6 våningar med lokaler i bottenvåningarna. Husen står kring en gård. Parkeringsgarage samt platser för rörelsehindrade har förlagts i närhet till husens entréer.

Projektet har delats upp i två etapper. Den första etappen avsåg projektets norra del där staden har överlåtit Djursättra 1 med äganderätt och Djursättra 2 med tomträtt och bolaget uppfört ca 130 lägenheter. I etapp två har fastigheten Torvsättra 1 upplåtits med tomträtt och bolaget uppfört ca 100 nya bostadsrättslägenheter samt en mindre andel lokaler.

Projektbeskrivning och genomförande



Figur 2. Utsnitt ur detaljplan Dp 2003-16319-54 där den del som markerats i rött återstår att genomföra.

Under våren 2009 rev staden befintlig belysning och flyttade vatten- och fjärrvärmeledningar från den allmänna parkeringen i etapp 2. Staden flyttade även den tidigare återvinningsstationen som funnits på parkeringen till en annan plats i närheten. Efter detta kunde bolaget påbörja sin byggnation inom Torvsätra 1.

Bostadsbyggnationen inom Torvsätra 1 planerades starta under 2016 med första inflytt under 2018. Dessvärre uppstod förseningar i denna andra etapp på grund av att byggnationen samt ledningsarbetet drog ut på tiden i den första etappen. Även förberedelsearbetena i den andra etappen försenades då saneringen blev mer omfattande än vad man räknat med. Byggnationen av etapp två påbörjades istället under 2018 och första inflytt skedde under våren 2019.

I samband med byggnationens färdigställande började staden med upprustning och iordningställning av gator, torgytor samt gångstråk.

Måluppfyllelse

Målet med att komplettera Sättras centrumområde med nya bostäder samt en mindre del lokalytor har varit att göra Sättra centrum starkare med ett ökat kundunderlag för service och

handel. Syftet har också varit att uppnå ett ökat folkliv i området. Stadsdelen har flera värdefulla kvalitéer och befinner sig i ett bra läge, både för kommersiell verksamhet och bostäder.

Projektet har bedömts bidra med en positiv utveckling för näringslivet i området. Nya arbetstillfällen har uppkommit och kundunderlaget till butiker och övriga verksamheter i Sättra centrum samt Sättra industriområde har ökat.

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 42 mnkr. Utgifterna avser främst arbeten på allmän platsmark, i detta fall upprustning av gata och torg och ledningsflyttar. Detta avviker från det reviderade genomförandebeslutet från 2016 som bedömde att den totala investeringsutgiften skulle uppgå till 35,8 mnkr. Denna ökning beror framförallt på kostnader som föranleddes av att projektet förlängdes i tid.

Marken inom Djursättra 1 har sålts till bolaget. Marken inom Djursättra 2 samt tidigare del av sätra 2:1, numera Torvsättra 1, har upplåtits med tomträtt. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 12,5 mnkr, varav huvuddelen utgörs markförsäljning. Staden får även intäkter i form av tomträttsavgälder för den tillkommande bebyggelsen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark Egen tid	1,1 mnkr	0,2 mnkr	0,9 mnkr
Kvartersmark Marksanering	2,5 mnkr	2 mnkr	0,5 mnkr
Allmän platsm. Projektering	3 mnkr	1,2 mnkr	1,8 mnkr
Allmän platsm. Egen tid	1,9 mnkr	0,5 mnkr	1,4 mnkr

Allmän platsm. Gata	14 mnkr	9 mnkr	5 mnkr
Allmän platsm. park och parkväg	0,1 mnkr	6 mnkr	-5,9 mnkr

Ovanstående tabell redovisar de största kostnadsavvikelserna i projektet och har tagits fram genom att jämföra utfallet med budget enligt det reviderade genomförandebeslutet. Flera mindre avvikelser har förekommit i projektet men har inte inkluderats i tabellen.

Viss omprojektering har skett av stadens delar och således har kostnaderna för upprustning av gator, torg och gångytor också ökat. Kostnaderna för hantering av förorenade massor inom exploateringsområdet har även blivit högre än vad projektet tidigare hade bedömt.

Bolagets byggnation har dragit ut på tiden och ledningsägarnas hantering av ledningar har fördröjts.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas bli oförändrade då projektet inte innebär några tillkommande gator eller torgytor. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,3 mnkr per år och minskar därefter en del efter avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder uppgår till 0,5 mnkr per år.

Risikfaktorer

I projektet bedömdes från början inga betydande risker föreligga. Men på grund av fördröjning av byggnation samt ledningsarbete och en mer omfattande sanering blev projektet både dyrare och förlängt i tid.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut