

Handläggare
Emelie Häll
08-508 266 29

Till
Exploateringsnämnden
2024-05-16

Skrivelse av Jan Jönsson (L) om att staden ska köpa Sättra centrum. Svar på remiss

Förslag till beslut

- Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
- Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering av beslut i detta ärende.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret har mottagit en remiss från kommunstyrelsen angående en skrivelse från Jan Jönsson (L) om Sättra centrum. Sättra centrum fastigheter AB som äger centrumet försattes i konkurs den 16 februari 2024. Förvaltning av centrumet sker i dag av konkursförvaltaren.

Enligt skrivelsen finns det nu, med anledning av konkursen, en möjlighet för staden att ta ett aktivt ansvar för att komma till

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 29
Växel 08-508 276 00
emelie.hall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

botten med otryggheten som länge funnits i området på grund av att centrumverksamheten successivt förfallit.

Följande frågor ställs i skrivelsen:

- 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?

Exploateringskontoret har 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.

Exploateringskontorets 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.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på remissen.

Remissen

Kommunstyrelsen har remitterat ”Skrivelse av Jan Jönsson om att staden ska köpa Sättra centrum” till kontoret. Sista svarsdag är den 21 maj 2024. Övriga remissinstanser är stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Skrivelsen hänvisar till konkursen av det bolag som äger Sättra centrum och frågan ställs om hur staden kan utreda möjligheten att ta ett aktivt ägande av Sättra centrum med syfte att genom långsiktigt arbete åstadkomma en bättre centrummiljö. Sättra centrum har under en längre tid lidit av bristande underhåll från fastighetsägaren och platsen upplevs som otrygg av boende och förbipasserande. I skrivelsen beskrivs att öppen knarkhandel och våld medför att människor undviker torgen. Sättra centrum ska vara en trygg och trivsamt mötesplats för boende i Sättra och tillresta besökare.

Med anledning av ovan så ställs följande frågor i skrivelsen:

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

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen projekt syd. Exploateringskontoret har samrått med stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Ärendet

Stadsutvecklingsprojektet Sätra centrum

Sätra centrum är beläget inom tomträtten Högsätra 10. Tomträtten är upplåten till Sätra 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 Sätra centrum fastigheter AB inom den befintliga tomträtten. Samtidigt anvisades del av stadens intilliggande mark till samma aktör.

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om planstart 2019-02-14 för detaljplan, Sätra Centrum (Högsätra 10, Djursätra 3 samt del av Sätra 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 Sätra 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 Stockholmshem och är Stockholms första inomhuscentrum. Byggnaden är motbyggd mot Region Stockholms stationsbyggnad för tunnelbanestationen Sätra. 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.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner detta tjänsteutlåtande som svar på remissen samt förklarar ärendet omedelbart justerat.

Slut

Bilagor

Skrivelse av Jan Jönsson (L) om att staden ska köpa Sättra centrum