



Handläggare: Maj Simonsson-Cyrus
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 281 08
maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se

2003-11-17

Dnr 02-512-1885

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning av fastigheten Djursätra 1 i Sätra till PEAB för uppförande av bostäder – återremiss.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner markanvisning av fastigheten Djursätra 1 i Sätra till PEAB Sverige AB för bostadsrättslägenheter enligt de bestämmelser som kommer att beslutas av kommunfullmäktige i ärendet "Tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadhus".
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med PEAB Sverige AB.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2002-11-12 ett program för komplettering av Sätra Centrum med främst bostäder. Nämnden återremitterade dock kontorets förslag om markanvisning till PEAB Sverige AB av stadens fastighet Djursätra 1 – som gällde bostadsrättslägenheter och försäljning av marken.

Nämnden beslutade att markanvisning av fastigheten skall ske för hyresrättsbostäder och med tomträttsupplåtelse av marken. Därtill ville nämnden ha försäkran om ersättningslägen för befintliga verksamheter på fastigheten.

I Sätra finns idag 2860 bostäder, varav 2066 lägenheter i flerbostadshus. Dominerande andel är hyresrätter. 1192 hyresrätter innehas av allmännyttan och 607 hyresrätter av övriga fastighetsägare. Bostadsrätterna är 267 st, vilket motsvarar 13 % av lägenheterna i flerbostadshusen eller 9,3 % av totalen.

I planprogrammet för Sätra Centrum som är godkänt av gatu- och fastighetsnämnden samt stadsbyggnadsnämnden redovisas en sammanhängande byggnad på grannfastigheterna Djursätra 1 och Högsätra 11. Fastigheterna är relativt smala, har en angringspunkt till gata och en gemensam parkeringslösning är nödvändig för att klara plankravet på parkeringsplatser. PEAB träffade en överenskommelse med Wihlborgs, som innehar Högsätra 11 med tomträtt, om att överta fastigheten för att uppföra bostadsrättslägenheter. Pga av fastigheternas läge och utformning är det fördelaktigast med ett sammanhängande projekt, dvs en fastighet. Detta tydliggjordes tyvärr inte tillräckligt i tidigare tjänsteutlåtande.

PEAB har aktivt drivit utredningsarbetet och deltagit i detaljplanearbetet för Sätra Centrum. Bolaget har nu framfört att man i första hand är intresserat av att uppföra bostadsrätter i ett sammanhängande projekt med Högsätra 11, men är även berett att bygga hyresrättsbostäder på Djursätra 1 för att kunna fullfölja projektet. Detaljplanen för Sätra Centrum skall i början av 2004 sändas ut på samråd, remiss och utställning.

Mot bakgrund av att det finns få bostadsrätter i Sätra och de planeringstekniska fördelarna med ett sammanhängande projekt föreslår kontoret att markanvisning sker av Djursätra 1 till PEAB Sverige AB, i första hand för bostadsrättslägenheter enligt de regler som kommer att beslutas av kommunfullmäktige i ärendet "Tomträttsavgälder och grundläggningsbidrag för flerbostadshus". I andra hand föreslås markanvisning för hyresrättslägenheter.

Betr. ersättningslägen för verksamheter i byggnader som skall rivras förs långt gångna diskussioner med utgångspunkt att placera verksamheterna i likvärdiga lokaler.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2002-11-12 programmet för bostäder m m i Sätra Centrum, men återremitterade kontorets förslag om anvisning av stadens fastighet Djursätra 1 till PEAB för bostadsrätter och försäljning av marken.

Beslutet anger att markanvisning av Djursätra 1 skall lämnas för byggnation med hyresrättsbostäder och att markupplåtelse för bostäder skall ske med tomträtt. Vidare uttalade nämnden "att en förutsättning för bostadsbyggnation på fastigheten Djursätra 1 är att den befintliga förskolan och den befintliga ungdomsverksamheten får andra likvärdiga lokaler i eller i direkt an-

slutning till Sättra centrum och att Parkteaterns lokalbehov kan tillgodoses inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde”.

Bostadsstatistik för stadsdelen Sättra (källa: USK)

År 2002 bodde i Sättra 6156 personer i 2860 bostäder, dvs 2,12 pers/bostad. 794 bostäder finns i småhus med äganderätt.

2066 lägenheter finns i flerbostadshus, fördelat på ägarekategorierna:

Allmännyttan (hyresrätter)	58 %	1192 lgh
Övriga hyresrätter	29 %	607 lgh
Bostadsrätter	13 %	267 lgh

Beräknat på hela bostadsbeståndet utgör bostadsrätterna 9,3 %.

Program för komplettering av Sättra Centrum med främst bostäder

Fyra byggherrar deltar i programmet: Wihlborgs som innehavare till tre centrumfastigheter, Högsättra 10, 11 och 12, Stockholmshem som planerar tillbyggnader inom två av sina bostadsfastigheter, Högsättra 8 och Bysättra 1, Kungssätra KB som planerar bygga ytterligare ett hyresrättshus på sin fastighet intill centrum, Björnsättra 1 samt PEAB som erhållit anvisning av parkeringsytan på Sättra Torg för bostadsrättslägenheter.

I kontorets tjänsteutlåtande ang. programmet, daterat 2002-08-19, redovisades: ”En sammanhängande bebyggelse föreslås för fastigheterna Högsättra 11 och Djursättra 1. Då PEAB planerar överta fastigheten Högsättra 11 från Wihlborgs föreslås att intilliggande fastighet Djursättra 1 anvisas till PEAB Sverige AB för bostadsbebyggelse samt lokalytor för barnstuga i bottenplanet.”

Förslaget att sammanföra fastigheterna till ett projekt beror på att fastigheterna är relativt små och bildar ett långsmalt byggnadsområde utefter Hållsättrastigen som går mellan Sättra Centrum och Sättradalsparken. Angöring med bil kan endast ske från en punkt från Kungssätravägen och en gemensam parkeringslösning är nödvändig för att uppfylla plankravet på antalet parkeringsplatser.

PEAB skall enligt överenskommelse med Wihlborgs förvärva bolagets nybyggnadsrätter inom planområdet för byggande av bostadsrätter. Bostäderna ovanpå vårdcentralbyggnaden på Högsättra 12 blir dock hyresrätter i Wihlborgs ägo. Inför programstarten ställde staden som villkor att PEAB skulle köpa den mark eller friköpa den tomträttsmark där bolaget skulle uppföra bostadsrättslägenheter.

Detaljplanering för nya bostäder i Sättra

Kv. Järsättra och Hjälsättra

Stockholmshem planerar att bygga 120 hyresrättslägenheter i kv. Järsättra och Hjälsättra, som ligger strax söder om Sättra Centrum. Detaljplanen är antagen men har överklagats.

Detaljplanearbete för Sätra Centrum, upprustning och komplettering med främst bostäder

Stadsbyggnadsnämnden godkände i maj 2003 programmet för Sätra Centrum och uppdrog åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplaneförslag. Detaljplanen kommer att skickas ut för samråd, remiss och utställning i början av 2004.

PEAB och Wihlborgs (som centrumägare) har tagit största ansvaret för utveckling av centrumområdet och återremissen skapade osäkerhet om fortsättningen för PEAB. Planarbetet har trots detta fortsatt och PEAB har nu framfört att man vill gärna fullfölja projektet och är därvid fortfarande i första hand intresserat av att uppföra bostadsrättslägenheter i ett sammanhängande projekt med Högsätra 11, men är även berett att bygga hyresrättsbostäder på Djursätra 1.

Efter justeringar under planarbetet för Sätra Centrum innehåller programmet 160 lägenheter med hyresrätt och 211 lägenheter med bostadsrätt. Ändras upplåtelseformen på Djursätra 1 ökar hyresrätterna till 197 lägenheter medan bostadsrätterna minskar till 174 lägenheter. Tillsammans med Stockholms shems bebyggelse i Järsätra-Hjälmsätra blir hyresrätterna (om bostadsrätter byggs på Djursätra) 280 st och bostadsrätterna 211 st.

I tjänsteutlåtandet för programmet tydliggjordes inte de tekniska svårigheterna tillräckligt betr. tomtform, tillfarter och parkeringslösningar som gjort att fastigheterna Djursätra 1 och Högsätra 11 föreslås som ett sammanhängande projekt.

Ersättningslägen för befintliga verksamheter

Barnstugan som planeras i bottenvåningen i byggnaden på Djursätra 1 skall ersätta den fristående barnstuga som finns där idag. Företrädare för barnstugebolaget har deltagit i programarbetet för att få en lämplig lokalenhet.

Betr. ungdomsverksamheten (Träffpunkt för ungdomar) på Djursätra 1 så planeras den överflyttas till Sätmaskolan, liknande den träffpunkt som utförts i Bredängsskolan under år 2002.

Förhandlingar pågår vidare mellan stadsteatern och utbildningsförvaltningen om att teatern skall få hyra lokaler i Skärholmens gymnasium (i gamla Skärholmens teater). Placeringen anses lämplig då Skärholmens gymnasium har en gymnasielinje för skapande verksamhet, teater mm.

Kontorets förslag/synpunkter

Mot bakgrund av att det finns få bostadsrätter i Sätra samt de planeringstekniska fördelarna med ett sammanhängande projekt för fastigheterna Djursätra 1 och Högsätra 11 föreslår kontoret att markanvisning sker av Djursätra 1 till PEAB Sverige AB

- i första hand för bostadsrättslägenheter enligt de regler som kommer att beslutas av kommunfullmäktige i ärendet "Tomträttsavgälder och

grundläggningsbidrag för flerbostadshus.

- I andra hand föreslås markanvisning för hyresrättslägenheter och upplåtelse av marken.

SLUT

