



Handläggare: Maj Simonsson-Cyrus 2002-08-19
Region Ytterstad
Markbyrå
Tel: 508 281 08
maj.simonssoncyrus@gfk.stockholm.se

Dnr 02-512-1885

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Programförslag för bostäder mm i Sätra centrum samt markanvisning
av fastigheten Djursätra 1 till PEAB**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner program för bostäder mm i Sätra centrum
2. Fastigheten Djursätra 1 anvisas till PEAB Sverige AB för bostadsbebyggelse

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadkontoret har översänt programremiss för Sätra centrum för kompletteringsbebyggelse för bostäder och en mindre andel lokaler (bilaga 1 o 2). Området omfattar centrum, från Eksättravägen till Sätradalsparken samt några angränsande fastigheter. Programmet anger en möjlig utbyggnad med 455 lägenheter, inräknat en överdäckning av T-banan som dock är tekniskt komplicerad samt ekonomiskt osäker. En etappindelning kommer därför att göras med en första utbyggnad om ca 315 lägenheter.

Projektet är ett samarbetsprojekt med byggherrarna PEAB, Wihlborgs, Stockholmshem och KB Kungssätra (Dan Pettersson) och omfattar såväl

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2002-09-10\Tjut\17.doc

Bilaga 1: StartPM för planläggning av Sätra centrum, Sbk:s tjänsteutl. 2002-05-02

Bilaga 2: Sätra Centrum, programskiss, 2002-04-17

Bilaga 3: Gångstråk Sätra Centrum, idéskiss 2002-04-10

bostadsrätter som hyresrätter. För närmare fördelning se tabellen nedan i tjänsteutlåtandet.

Förslaget innebär bl a att stadens barnstuga på fastigheten Djursätra 1 måste rivras. Kontoret föreslår att fastigheten anvisas till PEAB Sverige AB då byggnaden sammanbyggs med intilliggande bostadsfastighet som PEAB skall uppföra. Totalt inryms ca 65 lägenheter i delprojektet.

Befintligt inomhuscentrum föreslås öppnas upp och gångförbindelsen mellan Eksätravägen och Sättradalsparken skall upprustas (bilaga 3). Bensinstationen inom kv. Isätra vid Eksätravägen måste avflytta när bostadsbebyggelse uppförs på parkeringsytan Sättra Torg, som tidigare anvisats till PEAB. Gångförbindelsen som senare skall anslutas mot Huddinge skall justeras och göras mera synlig.

Preliminär kostnadsberäkning föreligger för första etapputbyggnaden men utredningarna är ej ännu slutförda för centrumombyggnaden eller erforderliga förändringsarbeten i samband med nybebyggelsen. Projektet beräknas dock ge ett överskott i exploateringsbudgeten.

UTLÅTANDE

Stadsbyggnadskontoret har översänt programremiss för bostäder mm i Sättra centrum för besvarande senast den 30 september 2002.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 21 augusti 2001 gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande (2001-05-17) ang. markanvisning av mark i Sättra centrum (Sättra Torg) till PEAB Sverige AB samt en beställning av detaljplan för ombyggnad och komplettering av dels Sättra centrum dels intilliggande fastigheter med bostäder och lokaler.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en startpromemoria för planläggning av Sättra centrum (2002-05-02). **Se bilaga 1.**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 16 maj 2002 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete med programsamråd i enlighet med utlåtandet.

Analys

Programmet visar hur Sättra centrum och närliggande område kan erhålla en kompletteringsbebyggelse för bostäder samt en mindre andel lokaler. **Se bilaga 2.**

Även en upprustning av de allmänna ytorna och gångvägarna ingår i programmet inkluderat anslutningen till den planerade gångvägen till Smista

centrum i Huddinge, söder om E4/E20. Centrumhallen föreslås öppnas upp och bli en viktig del i det nya stråket från Eksätravägen till Sätredalsparken. **Se bilaga 2.**

Programarbetet har baserats på det förslag som redovisades i gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat 2001-05-17.

Stadsbyggnadskontoret presenterar ett program som omfattar hela centrumområdet samt vissa närliggande bostadsfastigheter. Avsikten är att senare uppdelat området i olika detaljplaner enligt den utbyggnadsordning som blir mest praktisk och ekonomiskt genomförbar. Betr. överdäckningen av T-banan för bostadsbyggande har ännu inte tekniska och ekonomiska problem lösts så att ett detaljplanearbete kan påbörjas.

Nedan anges berörda fastigheter samt antal nya bostäder o lokalytor. Både hyresrätter (H) och bostadsrätter (B) planeras.

Projekt	Byggherre	Antal Lgh	Bostäder m2 BTA	Lokaler m2	Bilpl. styck	H/B Uppl.
Sätra torg	PEAB Sverige AB*	70	5980	200	105	B
Högsätra 10	Wihlborgs Fruängen C	60	3600	200	17	B
Högsätra 12	Wihlborgs Fruängen C	30	2000		4	H
Högsätra 11 +	Wihlborgs Fruängen C					B
+ Djursätra 1	PEAB Sverige AB**	65	6350	430	55	B
Högsätra 8	Stockholmskem	45	4200	150	33	H
Bysätra 1	Stockholmskem	50	5150		34	H
Björnsätra 1	KB Kungssätra	45	4500		32	H
Isätra 2	Stockholmskem	--	--		75	-
Överdäckning T-banan (ej anvisad)		90	9800	1000	65	?
SUMMA:		455	41500	1980	420	

*) Anvisad 2001-08-21

***) Anvisas till PEAB i detta ärende

En sammanhängande bebyggelse föreslås för fastigheterna Högsätra 11 och Djursätra 1. Då PEAB planerar överta fastigheten Högsätra 11 från Wihlborgs föreslås att intilliggande fastighet Djursätra 1 anvisas till PEAB Sverige AB för bostadsbebyggelse samt lokalytor för barnstuga i bottenplanet. Barnstugan skall ersätta den fristående barnstuga som finns på Djursätra 1 idag.

Utbyggnaden är i linje med den översiktliga planeringen i området och med gatu- och fastighetsnämndens beslut den 16 april beträffande "Trafik- och exploateringsutredningen för Skärholmsvägen".

Samråd

Samrådsmöte hölls den 12 juni 2002 i Sätreskolan. Närvarande var, förutom stadens representanter och byggherrarna, Skärholmens stadsdelsnämnd o. förvaltning, lokala föreningar samt ca 100-tal boende.

Konsekvenser

-ekonomiska

En preliminär kostnadsberäkning har gjorts för första etappen i projektet som omfattar ca 315 lgh, överdäckningen av T-banan och kv. Bysätra ej inräknat.

Stadens kostnader för den allmänna marken beräknas till ca 9 mnkr och intäkterna till preliminärt 45 mnkr. Beräkningen av övriga kostnader för ombyggnader som är nödvändiga för projektet har ännu ej slutförts. Dessa är rivning av befintliga byggnader på stadens fastighet Djursätra 1 samt ev. förstärkningsarbeten i och omkring centrum vid ett öppnande av inomhuscentrum. Extra kostnader för anpassningar för utbyggnaden av GC-stråket till Huddinge kan även uppkomma. Bensinstationen i kv. Isätra måste avvecklas på platsen, där bensinbolaget måste stå för erforderliga marksaneringskostnader.

-miljö

Huvudsakligen tas exploaterad kvartersmark och trafikytor i anspråk och ingen värdefullare vegetation berörs. Sätra centrum byggs tätare men närliggande bostäder påverkas begränsat. Trafikökningen på Eksättravägen-Skärholmsvägen får betraktas som relativt begränsad.

Lägenheter mot Skärholmsvägen eller andra bullerkällor kan behöva få ljuddämpande fönster. Uteplatser bör avskämmas från buller.

Bensinstationen kommer för nära bostadsbebyggelsen och måste avflytta. Föreordnad mark skall saneras både vad gäller bensinstationen samt övrig mark som planeras för bostäder.

-måluppfyllelse

Syftet med ombyggnaden och kompletteringen med nya bostäder är att stärka Sätra centrum och hejda ned nedåtgående spiralen i centrumområdet. Stadsdelen har många värdefulla kvalitéer och har ett bra läge både för kommersiell verksamhet och bostäder. Därtill finns ett stort friluftsområde och närhet till Mälaren.

- näringsliv och jobb i regionen

Stadsdelen Sätra har ett industriområde i bra skyltläge och med god anslutning till E4/E20. Området beräknas få ökad attraktivitet allteftersom en utbyggnad sker vid Skärholmen - Kungens Kurva och i Smista. Pågående "Trafik- och exploateringsutredning för Skärholmsvägen" ger anvisning på nya byggrätter för kommersiell verksamhet förutom nya bostäder.

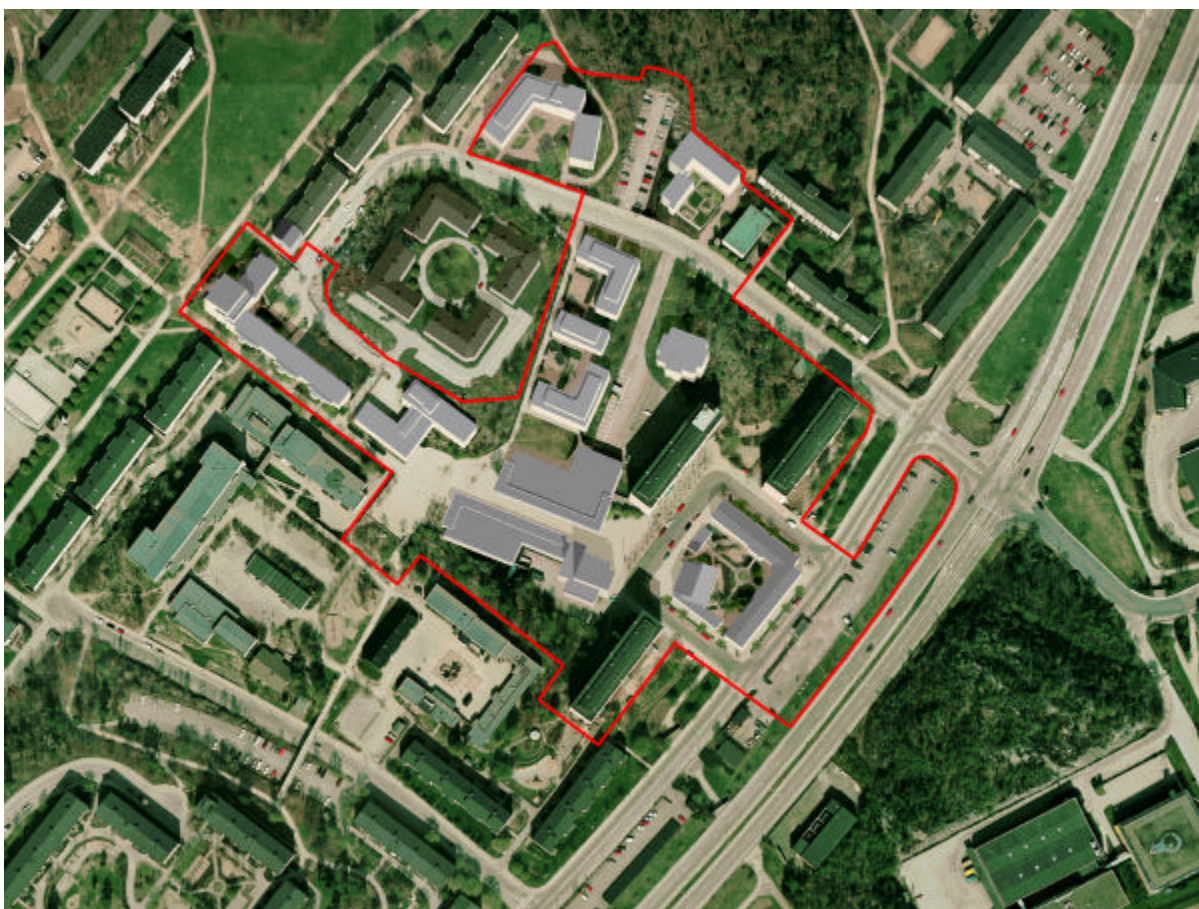
Kontorets förslag/synpunkter

Programmet har utvecklats ur det förslag som godkändes av gatu- och fastighetsnämnden i augusti 2001 men omfattar nu ett större område och flera

lägenheter. Programförslaget bör kunna bidra till att Sättra centrum får det lyft som efterfrågats av många. Vissa utbyggnader är tekniskt komplicerade och ekonomiskt osäkra, som överdäckningen av T-banan, varför en etapputbyggnad kommer att ske.

Programområdet har anpassats till och gränsar till området för ”Trafik- och exploateringsutredning för Skärholmsvägen” där fortsatt utredningsarbete pågår och vari Sättra centrum utveckling är en viktig komponent.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att nämnden beslutar godkänna programförslaget som grund för fortsatt planarbete och att fastigheten Djursättra 1 anvisas PEAB Sverige AB för bostadsbebyggelse.



Sättra Centrum

Programområdet redovisas med röd begränsningslinje
Ljusgrå byggnader är ombyggda eller nya hus.

SLUT