



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

2001-05-17

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder och lokaler vid Sätra Centrum till
PEAB Sverige AB samt beställning av detaljplan för ombyggnad och
komplettering av dels Sätra Centrum dels intilliggande mark och
fastigheter med bostäder och lokaler**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetskontoret godkänner förslag till markanvisningsavtal för del av Sätra 2:1, invid Sätra Centrum (parkeringsområdet)
2. Gatu- och fastighetskontoret beställer hos stadsbyggnadskontoret detaljplan för ombyggnad och komplettering av Sätra Centrum med bostäder och lokaler samt även intilliggande markområde och fastigheter för huvudsakligen bostäder

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

PEAB Sverige AB och Wihlborgs Fastigheter AB har samarbetat om ett projekt för att stärka upp och bygga om Sätra Centrum. Därvid förslås att befintligt inomhuscentrum delvis rivs och byggs till ett utomhuscentrum med byggnader på ömse sidor en gågata. Tre nya byggnader är planerade på centrumtomten med bostäder samt centrumlokaler i markplan.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-06-12\Tjut\40.doc

Bilaga 1: Idéskiss för bostads- och lokalkomplettering, PEAB och Wihlborgs
Bilaga 2: Idéskiss för bostadskomplettering, AB Stockholmshem
Bilaga 3: Översiktskarta med markeringar av kompletteringsområdena
Bilaga 4: Förslag till markanvisningsavtal med PEAB Sverige AB

Nya bostadshus med bostadsrätter föreslås uppföras på parkeringsplatsen mot Eksätravägen. Byggnaderna har centrumlokaler i bottenplan samt parkering i källarplan. Sätra har en stor andel hyresrätter idag, där Stockholms-hem äger bostadshusen närmast centrum, varför fler bostadsrätter är positivt.

Wihlborgs föreslår att bostäder även uppförs på deras fastighet Högsätra 11 som skall ersätta bef. byggnad (nedlagd ungdomsgård). Även stadens barnstugefastighet Djursätra 1 föreslås på sikt omvandlas till bostadsfastighet.

Stockholms-hem som även deltagit i planeringsarbetet föreslår en komplettering med ett bostadshus på fastigheten Högsätra 8 samt ombyggnad av den parkering och lastinfart till centrum, som ligger inom fastigheten.

PEAB har ansökt om och föreslås få en markanvisning på parkeringstomten. En kompletteringsbebyggelse stärker upp centrum och möjliggör att Wihlborgs kan satsa på en kostsam ombyggnad. Sätra Centrum har i en KTH-rapport förutspått få en nedåtgående spiral utan ett bebyggelsetillskott. PEAB önskar en markanvisning för att kunna fortsätta sina utredningar tillsammans med Wihlborgs om en förstärkning av centrumområdet.

PEAB:s utredningar omfattar även ett förslag till överdäckning av T-banan med ca 200 lgh, men detta förslag ingår ej i nu föreliggande ärende. En överdäckning som PEAB föreslår är kostsam och kräver ytterligare tekniska utredningsinsatser och ekonomiska bedömningar. Ytterligare en svårighet med överdäckningen är det framtida förvaltningsansvaret för konstruktionen. En anvisning av området bör därför avvakta till dess att dessa frågor lösts. PEAB diskuterar för närvarande med SL för att se om det går att finna en lösning. För idéskiss, **se bilaga 1**.

Planbeställning och planändring föreslås för att kunna genomföra förnyelsen av Sätra Centrum och intilliggande föreslagen kompletteringsbebyggelse. Planavtal bör sedan träffas mellan resp. fastighetsinnehavare och stadsbyggnadskontoret. För aktuellt förändringsområde beräknas lägenhetsantalet uppgå till ca 235 lägenheter.

UTLÅTANDE

Bakgrund

PEAB Sverige AB har ansökt om markanvisning för komplettering av Sätra centrum med bostäder. Gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret o. stadsdelsförvaltningen har tillsammans med PEAB deltagit i ett utredningsarbete kring förslaget, som resulterat i att ytterligare fastighetsinnehavare har involverats i utbyggnadsplanerna. Främst berörs centrumfastigheten Högsätra 10, med Wihlborgs Fastigheter AB som tomträttshavare. Dessutom berörs Stockholms-hem genom dess närliggande bostadsfastigheter. Stockholms-hem är för övrigt den största fastighetsägaren i området. PEAB slutför för närvarande ett bostadsrättsprojekt intill centrum, vilket bolaget förvärvat tomträtten till i obebyggt skick.

Första förslaget samt bearbetningar

Förslagets tyngdpunkt låg inledningsvis på bostäder på T-banespåren med ca 200 lgh. Bostäderna förläggs ovanpå ett parkeringsdäck som i sin tur överdäcker T-banan. Norra sidan av Kungssätravägen är då inräknad med bebyggelse som delvis berör fastigheterna Bysätra 1 (Stockholmhem) och Björnsätra 1 (KB Kungssätra). För idéskiss, se **bilaga 1**.

Under utredningsarbetet har behovet av en förändring av Sätra Centrum aktualiserats samt en ombyggnad och upprustning av lastgårdsmiljön på baksidan av Stockholmshems fastighet Högsätra 8. Skiss, se **bilaga 2**.

Sätra Centrum föreslås byggas om från inomhuscentrum till ett utomhuscentrum där centrumgatan (gågatan) omgärdas av bostads- och lokalbyggnader. Tre nya byggnader föreslås i 4, 8 resp. 4 våningar (18, 30 o. 12 lgh) där viss andel kan vara ungdomsboende. Dessutom innehåller byggnaderna centrumlokaler i bottenvåningarna.

Utredning om små förortscentra

Wihlborgs Fastigheter har tillsammans med olika bostadsföretag och handelsföretag varit med och finansierat en KTH-rapport för ”Små förortscentra ur ett stadsdelsnyttoperspektiv”, vilken bl a berör Sätra Centrum. Rapporten är utförd av Jocke Sandahl, avdelningen för Regional Planering inom KTH. Rapporten visar på att ett befolkningstillskott erfordras för att kunna bibehålla servicen i Sätra, om än fortfarande på en låg nivå. Sätra Centrum är välbeläget, nära till Europaväg, med egen T-banestation och har nära till naturområde och Mälaren. Konkurrensen är dock stor från främst Skärholmen och handelsområdet Kungens Kurva. Rapporten visade på att Sätra centrum ligger inom en välbärgad del av Söderort men kan utan åtgärder komma att förslummas eller avsomna.

Utvidgat förslag

Pågående programförslag för ”Trafik- och exploateringsutredning för Skärholmsvägen” visar i ett nollförslag att Sätra Centrum med omgivning kan förstärkas med viss bebyggelse, som ej försvårar eller förhindrar programförslaget. Den allmänna **parkeringsytan vid Sätra Centrum** har däri utpekats som ett bostadsprojekt med centrumlokaler i bottenvåningen samt parkering i källarplan.

Stockholmshem har skissat på en kompletteringsbebyggelse på **fastigheten Högsätra 8** med ca 50 lgh i ett lamellhus längs bergsknallen. Markytan byggs upp till en högre nivå mellan det nya huset och befintligt skivhus. Detta skapar ett nytt gårdsrum med samband med bef. grönyta/lekplats öster om befintligt skivhus. Projektet bör kunna genomföras oberoende av överdäckningsförslaget, men kan även ansluta till detta. Skissförslag se **bilaga 2**.

Fastigheten Högsätra 11 (Wihlborgs Fastigheter AB) väster om centrum, är bebyggd med en ungdomsgård som idag är nedlagd. Byggnaden föreslås rivras för uppförande av ett bostadshus med ca 40 lgh.

Även intilliggande barnstugefastighet, **Djursätra 1** som ägs av staden föreslås på sikt kunna omvandlas till en bostadsfastighet.

Markanvisning

För att ekonomiskt möjliggöra ombyggnaden av Sätra Centrum erfordras kompletteringsprojekt i anslutning till centrum. Parkeringsområdet öster om centrum föreslås därför bebyggas samtidigt. PEAB Sverige AB föreslås erhålla en markanvisning för uppförande ett bostadsrättsprojekt med ca 95 lgh samt lokaler och parkering. Anvisningen skall gälla i två år. Betalningen för byggrätten skall baseras på marknadsvärdet vid tillträdet. Avtal om markreservation föreslås träffas med PEAB i huvudsak enligt **bilaga 4**.

För nybebyggelsen inne på Wihlborgs och Stockholmshems fastigheter behövs inga anvisningar.

Planbeställning

Gatu- och fastighetskontoret föreslås beställa ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret för de ombyggnader och kompletteringar som kan utföras redan idag. Plankontrakt kommer sedan att träffas mellan stadsbyggnadskontoret och respektive fastighetsägare/tomträttshavare.

En ny detaljplan bör omfatta Högsätra 10 (Sätra Centrum), parkeringsplatsen inom Sätra 2:1, del av Högsätra 8 (skivhusfastigheten), Högsätra 11 (ungdomsgården) och Djursätra 1 (barnstugetomten). För översiktskarta se **bilaga 3**.

Kontorets förslag/synpunkter

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att PEAB Sverige AB anvisas parkeringsplatsen vid Sätra Centrum för bostadsbebyggelse med lokaler i markplan samt parkering i källarplan.

Kontoret förslår att ny detaljplan beställs för de byggnader som på förslagskissen, **bilaga 1**, benämns med A, B, C, D, E, F och G, Sätra centrumbyggnad i övrigt samt Djursätra 1.

SLUT