



Motion om att återköpa Sättra centrum

Motion av Gabriel Kroon m.fl. (SD)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

I en motion till kommunfullmäktige om återköp av Sättra centrum anför Gabriel Kroon m.fl. (SD) att bolaget som äger Sättra centrum har gått i konkurs. Motionärena föreslår att staden bör överväga att återköpa centrum och andra strategiska centrumfastigheter i utsatta områden för att ta ett långsiktigt ekonomiskt och socialt ansvar.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, Skärholmens stadsdelsnämnd och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har remitterat motionen vidare till dotterbolaget S:t Erik Markutveckling.

Stadsledningskontoret följer utvecklingen nära och konstaterar att det är viktigt att den aktör som tar över centrum är intresserad av att bidra på ett positivt sätt till utvecklingen, antingen genom förvaltning av nuvarande anläggning eller genom stadsutveckling på platsen.

Fastighetsnämnden skriver att förvaltning av sådana typer av anläggningar inte ingår i deras uppdrag och anser sig därutöver sakna erfarenhet och kunskap för att bedriva affärsmässig förvaltning av centrumfastigheter.

Skärholmens stadsdelsnämnd är angelägen om att det kommer in en långsiktig och seriös aktör i centrum. Att möjlighet ges till platsen att utvecklas ser förvaltningen liksom exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret som viktigt, vilket också är anledningen till att staden ställt sig positiva till att driva ett detaljplanearbete för platsen. Det ligger inte inom stadsdelsförvaltningens uppdrag att äga eller köpa fastigheter, inte heller att bevaka marknadsmöjligheter för att köpa centrumfastigheter.

Stockholms Stadshus AB anser att ett eventuellt förvärv innefattar flertalet aspekter som i så fall måste analyseras utifrån ett helhetsperspektiv och poängterar att projektet är komplicerat och riskfyllt.

Föredragande borgarrådets synpunkter

År 2015 startade vi Fokus Skärholmen. I ett område som knappt förändrats sedan det byggdes på 60- och 70-talen lyckades vi få igång stadsutveckling. Fler än tusen bostäder är redan klara och ytterligare tusentals är i planering. Allt sker med social hållbarhet i fokus. Utvecklingen av Sättra centrum är en viktig del av Fokus Skärholmen.

För oss är det viktigt att Sättra centrum utvecklas. I det pågående planarbetet föreslås att den befintliga centrumanläggningen rivs och ersätts av ett publikt utomhustorg, kringbyggt av fyra kvarter med 550 bostäder och lokaler i samtliga bottenvåningar mot torget.

Sättra centrum ska vara en trygg och trivsamt mötesplats för boende i Sättra och tillresta besökare. För att uppnå det måste Sättra centrum skötas på ett bra sätt och det behöver komma in en långsiktig och seriös aktör.

Vi har sett flera exempel på hur högersidans utförsäljningar av centrum har fått allvarliga konsekvenser för både boende och handlare. I vissa fall tycker vi att staden är en mer lämplig ägare av centrum än vad kommersiella aktörer är. Sedan är det en annan och mer komplicerad fråga att köpa tillbaka ett redan sålt centrum. Det bästa hade såklart varit om de centrum som staden ägt aldrig sålts ut från början.

Bilaga

Motion om att återköpa Sättra centrum, dnr KS 2024/160-1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 21 augusti 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bifalla Sverigedemokraternas motion.
2. Att därutöver anföra följande:

Vi anser fortsättningsvis att staden bör överväga att återköpa strategiska centrumfastigheter som ligger i utsatta områden. Som fastighetsägare kan staden ta ett långsiktigt ekonomiskt och framförallt socialt grepp.

Ärendet

I en motion till kommunfullmäktige om återköp av Sättra centrum anför Gabriel Kroon m.fl. (SD) att bolaget som äger Sättra centrum har gått i konkurs. Motionärerna föreslår att staden bör överväga att återköpa centrum och andra strategiska centrumfastigheter i utsatta områden för att ta ett långsiktigt ekonomiskt och socialt ansvar.

Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, fastighetsnämnden, Skärholmens stadsdelsnämnd och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har remitterat motionen vidare till dotterbolaget S:t Erik Markutveckling.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Sättra centrum fastigheter AB har ägt Sättra centrum sedan 2016. På deras initiativ har en ny detaljplan tagits fram för vilken beslut om planstart togs 2019 (Dnr 2018-15976) följt av godkännande 2021. Förslaget innebär att centrumbyggnaden rivs och att 550 bostäder byggs runt ett nytt torg där centrum står idag, med lokalyta i bottenvåningarna. Sättra centrum fastigheter AB har dock inte kunnat visa på en tillräcklig finansiell genomförandeförmåga för tecknande om överenskommelse om exploatering. Den 16 februari 2024 fattade tingsrätten beslut om att försätta bolaget Sättra centrum fastigheter AB i konkurs. En konkursförvaltare är idag ansvarig för centrum med uppdrag att sälja objektet, en process som också inletts.

Stadsledningskontoret följer utvecklingen nära och konstaterar att det är viktigt att den aktör som tar över centrum är intresserade av att bidra på ett positivt sätt till utvecklingen, antingen genom förvaltning av nuvarande anläggning eller genom stadsutveckling på platsen.

När det gäller motionärernas förslag om att staden ska bevaka möjligheterna att återköpa andra centrumanläggningar delar stadsledningskontorets motionärernas uppfattning och konstaterar att stadens ständigt bevakar frågor som rör strategiska fastighetsförvärv.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2024 följande.

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen och beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Sergej Salnikov (SD), se Reservationer m.m.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 februari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har mottagit Motion om att återköpa Sätra centrum (dnr KS 2024/160), skriven av Gabriel Kroon med flera (SD). Motionen har av kommunstyrelsen remitterats till bland annat fastighetsnämnden. Remisstiden sträcker sig till den 30 april 2024.

I motionen föreslås att staden ska påbörja en återköpsprocess av Sätra Centrumfastigheten samt att staden ska undersöka möjligheterna att köpa tillbaka fler centrumfastigheter i andra områden i ytterstaden. Motionärerna framhåller att det ägande bolaget riskerar konkurs.

Den aktuella fastigheten Stockholm, Högsätra 10, ligger i Sätra Centrum på adressen Torvsättravägen 18-20. Centrumet huserar bland annat ett flertal restauranger, butiker och caféer. Ett antal lokaler i centrum är sedan en tid vakanta. Flera av hyresgästerna i centrumet menar att ägaren inte har skött sina åtagande som hyresvärd och vissa hyresgäster har till och med deponerat hyra hos länsstyrelsen.

Lagfaren ägare av fastigheten är Stockholms stad sedan 5 juni 1961. Tomträttsinnehavare är Sätra Centrum Fastighets AB sedan 30 september 2016.

Sedan ett antal år tillbaka pågår ett detaljplanearbete för Sätra Centrum och våren 2020 genomfördes samråd. Det planförslag som föreslås innebär bland annat att den nuvarande centrumanläggningen rivs och ersätts med cirka 550 bostäder samt lokaler i bottenplanet mot torget.

Efter det att motionen skrevs har Sätra Centrum Fastighets AB ansökt om konkurs. Tingsrätten har tillstyrkt ansökan och har utsett en konkursförvaltare. Enligt medieuppgifter uppger konkursförvaltaren att det finns många intresserade köpare av centrumet. Konkursen innebär att detaljplaneförslaget har avstannat.

Kontorets analys

Det är konkursförvaltaren som numera hanterar konkursboets tillgångar och skulder. Eftersom boet är relativt stort kommer sannolikt slutförandet ta tid. Samtidigt tycks det finnas flera potentiella köpare till tomträtten. Vem som slutligen köper centrumet går inte att veta, men det finns goda skäl att tro att en framtida köpare också har ett intresse av att fortsätta utvecklingen och exploateringen av Sätra Centrum.

Fastighetsnämnden förvaltar idag många byggnader med vida spridda användningsområden. De största kategorierna är byggnader som används för stadens egen verksamhet, bland annat kontor, idrottsanläggningar och byggnader för kulturella ändamål. Därutöver äger och förvaltar nämnden bland annat bostäder, saluhallar och vissa lokaler för kommersiella hyresgäster med mera. Förvaltning av centrumanläggningar är inte något som historiskt har ingått i nämndens bestånd, varför

nämnden således idag saknar i allt väsentlig erfarenhet och kompetens för att ta sig an denna uppgift på ett rationellt och affärsmässigt vis.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Skärholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2024 följande.

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och lämnar det som svar på remissen.

Reservation av Tapani Juntunen (SD), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Stephan Guiance m.fl. (S) och Shamsu Ali Hassan m.fl. (V), se Reservationer m.m.

Skärholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 18 mars 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och lämnar det som svar på remissen.

Förvaltningen är angelägen om att det kommer in en långsiktig och seriös aktör i centrum. Att möjlighet ges till platsen att utvecklas ser förvaltningen liksom exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret som viktigt, vilket också är anledningen till att staden ställt sig positiva till att driva ett detaljplanearbete för platsen.

Det ligger inte inom förvaltningens uppdrag att äga eller köpa fastigheter, inte heller att bevaka marknadsmöjligheter för att köpa centumfastigheter.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 31 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningens synpunkter

Sätra centrum fastigheter AB som äger centrumet försattes i februari 2024 i konkurs och förvaltning av centrumet sker i dag av konkursförvaltaren. I motionen framförs att Sätra centrum har haft problem med kriminalitet, och att staden som fastighetsägare skulle kunna ta ett långsiktigt ekonomiskt och socialt grepp kring problematiken.

Koncernledningen bedömer att ett eventuellt förvärv av centrumet innefattar flertalet aspekter som i så fall måste analyseras utifrån ett helhetsperspektiv. På kort sikt skulle det kunna vara en metod för staden eller en annan långsiktig aktör att hantera utmaningar som finns i anknytning till platsen. På lång sikt skulle det kunna vara ett strategiskt objekt för en framtida utveckling i området. Båda eventualiteter måste

dock bedömas utifrån situationen för bostads- och finansieringsmarknaden och dess troliga utveckling framåt.

Projektet omfattar enligt förslaget ca 550 bostäder och ungefär lika mycket lokalyta i bottenvåningarna som dagens centrum. Koncernledningen bedömer att projektet är komplicerat och riskfullt.

Underremiss

S:t Erik Markutveckling AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse

Ett förvärv kan på kort sikt vara ett sätt för staden eller annan långsiktig fastighetsägare/utvecklare att kunna hantera utmaningar i form av trygghetsproblem och eftersatt underhåll. På lång sikt – i en förbättrad bostads- och finansieringsmarknad och ett vidareutvecklat planförslag – skulle det kunna vara ett strategiskt objekt för stadens framtida utveckling i området.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation av Sergej Salnikov (SD)

1. Förvaltningens förslag till beslut avslås.
2. Fastighetsnämnden ställer sig bakom Sverigedemokraternas remissyttrande.
3. Att därutöver anföra följande:

Fastighetsnämnden föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bifalla Sverigedemokraternas motion i sin helhet.

Skärholmens stadsdelsnämnd

Reservation av Tapani Juntunen m.fl. (SD)

Vi anser att kommunen är en långsiktig och seriös ägare av centrumanläggningar, i synnerhet i utsatta områden. Staden behöver därför bli en aktiv aktör på marknaden, och ta tillfället i akt när olika centrum är till salu, och lägga marknadsmässiga och realistiska anbud.

Med anledning av det ovan sagda förslår vi:

Att nämnden bifaller motionen.

Särskilt uttalande av Stephan Guiance m.fl. (S) och Shamsu Ali Hassan m.fl. (V)

Majoriteten tackar förvaltningen för deras uttalande angående motionen om att återköpa Sättra centrum. Förvaltningen betonar vikten av att en långsiktig och seriös aktör tar över centrum för att möjliggöra dess utveckling. Det är därför staden stöder ett detaljplanearbete för platsen. Förvaltningen poängterar dock att det inte ligger inom deras uppdrag att äga eller köpa fastigheter, eller bevaka marknadsmöjligheter för att förvärva centrumfastigheter. Vi i majoriteten vill dock påpeka över en statlig utredning från 2022 som syftade till att ge kommunal förtursrätt att återköpa centrumfastigheter från oseriösa ägare, las ner av Tidöpartierna M, L, KD och SD i maj 2023. Att avsluta den statliga utredningen som tillsattes var ett steg tillbaka, och det underminerar våra ansträngningar för att säkra en stabil och trygg utveckling för vårt samhälle.

Majoriteten anser att ägandet av centrumfastigheter inte bör ligga i privata händer utan istället förvaltas och ägas gemensamt av kommunala bolag, som Stockholms hem, Svenska Bostäder och Familjebostäder. Detta ger trygghet åt både det lokala näringslivet och civilsamhället, samtidigt som det underlättar för polisen att

bekämpa brottslighet i området. Vi är övertygade om att gemensamt ägande är nyckeln till en hållbar och inkluderande utveckling av Sättra centrum.

Dock kan vi i majoriteten inte diktera till konkursförvaltare att sälja till oss först för ett "rimligt pris". Det är ett komplicerat ärende som kräver noggrann bedömning och samarbete för att trygga en stabil och långsiktig utveckling för Sättra och dess invånare.