

Handläggare
Denise Silveti Bustillos
08-508 264 34

Till
Exploateringsnämnden
2020-11-12

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Älvsjö 1:1, Vallhunden 3, Vallhunden 4, Vallhunden 5; Säterhöjden 2, Ostkammaren 1 och Sätervallen 1 i Rågsved till Bonava Sverige AB, AB Familjebostäder, NRE Sweden AB, Sveafastigheter Bostad AB.
Inriktningsbeslut, Etapp Bjursätragatan**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Bonava Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till NRE Sweden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av Älvsjö 1:1, Vallhunden 3, Vallhunden 4, Vallhunden 5; Säterhöjden 2, Ostkammaren 1 och Sätervallen 1 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
5. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr (inriktningsbeslut).
6. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 34
Växel 08-508 276 00
denise.silveti.bustillos@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Det finns sedan tidigare också en markanvisning till Ikano Bostad Stockholm AB från 2017 och en markanvisning till SIG Invest AB från 2019. Båda markanvisningarna är inom egna tomträtter och har inväntat att ingå i etapp Bjursätragatans större, gemensamma inriktningsbeslut.

Inom etappen har nu ytterligare tre byggherrar och deras projektidéer valts efter ett jämförelseförfarande som syftade till att hitta byggherrar som på bästa sätt ville och hade förutsättningar att bidra till ökade sociala och arkitektoniska värden i södra Rågsved. Följande byggherrar har nu undertecknat markanvisningsavtal.

- Bonava Sverige AB för cirka 230 bostadsrätter fördelat på två platser inom etappen. Bonava Sverige AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6000 kr per ljus BTA.
- NRE Sweden AB för cirka 60 bostadsrätter eller ägarlägenheter fördelat på två platser inom etappen. NRE Sweden AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6000 kr per ljus BTA.
- Sveafastigheter Bostad AB cirka 30 hyresrätter inom etappen. Marken upplåts med tomträtt.

AB Familjebostäder, som har ett stort bestånd av hyresrätter i södra Rågsved, föreslås få en markanvisning för att utveckla cirka 100 hyresrätter inom och invid sina egna tomträtter i södra Rågsved.

I underlaget till inriktningsbeslutet för etapp Bjurbäcken ingår ytterligare en möjlig bostadsutveckling av en befintlig tomträttshavare som sökt markanvisning inom och invid sin fastighet. Det kan också komma att ingå en utveckling av en befintlig förskola.



Karta 2, Ortofoto med platser som både har och planeras markanvisas inom etappen (exklusive Bjurbäcken och Sätervallen)

Totalt innehåller etappen cirka 570 hyresrätter och cirka 590 bostadsrätter varav 20-30 radhus och en till två förskolor. Möjligen kan en mindre del av bostadsrätterna bli ägarlägenheter.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 59 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 274,2 mnkr och inkomsterna beräknas till cirka 2,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 124 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 267 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-05-18.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Fokus Hagsätra Rågsved och etapp Bjursätragatan

Inom Fokus Hagsätra Rågsved pågår planering för en socialt värdeskapande stadsutveckling med ett högt bostadsbyggande, i enlighet med översiktsplanen, Möjligheternas Stockholm – Vision 2040 samt budgetar från 2016 och framåt. Fokus Hagsätra Rågsved möjliggör minst 3000 bostäder med tillhörande service och verksamheter samtidigt som de sociala värdena i stadsdelarna stärks. Arbetet bedrivs med höga ambitioner för medborgarmedverkan, samverkan mellan stadens förvaltningar och engagemang för social hållbarhet hos de markanvisade byggherrarna.

En gemensam målbild som genomsyrar hela stadsutvecklingsprocessen är framtagen och vägledande för allt arbete med Fokus Hagsätra Rågsved:

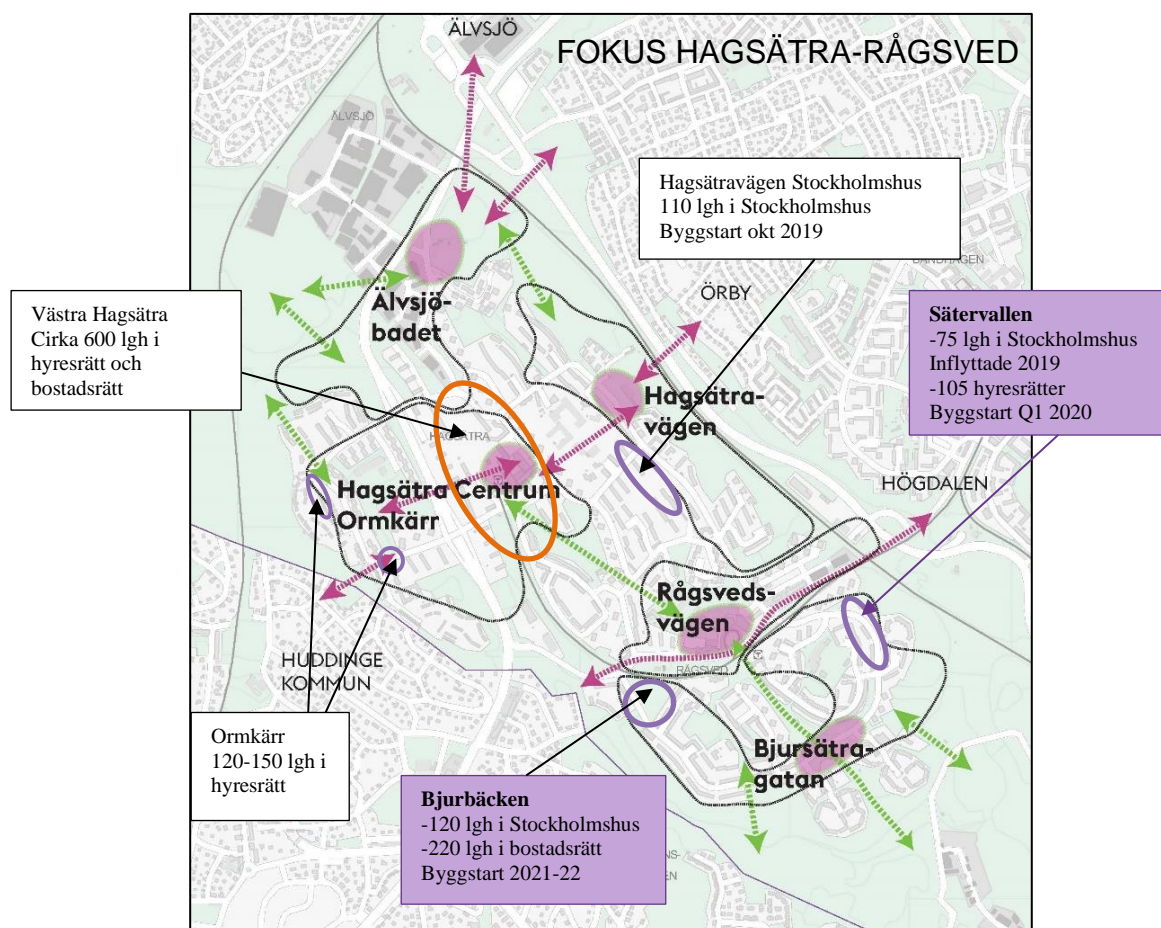
- Hagsätra och Rågsved är levande stadsdelar som utvecklas utifrån lokala förutsättningar
- Boende och verksamma är delaktiga och engagerade i området
- Boende och besökare upplever ökad närhet mellan stadsdelarna och till omgivningen

Fokus Hagsätra Rågsveds områdesplanering började 2016 med utredningar, medborgardialog och en förvaltningsövergripande projektgrupp, i enlighet med uppdrag i budget. Efter den inledande områdesplaneringen delades Fokus Hagsätra-Rågsved in i fem etapper där detaljplaneringen påbörjas etappvis med cirka 1-2 år förskjutning. Inom hela Fokus Hagsätra-Rågsved planeras för drygt 3000 lägenheter. Cirka 1400 av dem är redan i planeringsfas, genomförande eller inflyttade.

Den första etappen är Hagsätra Centrum – Ormkärr. Den är i planeringsfas.

Etapp Bjursätragatan är den andra etappen och startas nu upp i sin helhet i och med föreliggande förslag till förslag inriktningsbeslut.

Etapp Bjursätragatan syftar till att genom ny bebyggelse och satsningar i gatu- och parkmiljöer omvandla Bjursätragatan till ett mer levande, tryggt och säkert stråk samt att förbättra kopplingar och entréer till den värdefulla naturmarken i Rågsveds naturreservat och områdets parker.



Karta 3, Etappindelning samt pågående och inflyttade bostadsprojekt inom Fokus Hagsätra Rågsved. Inom etapp Bjursätragatan finns redan projekt Bjurbäcken och Sätervallen som är i genomförandeskede.

Etapp Bjursätragatan ligger i södra Rågsved och domineras av huvudgatan Bjursätragatan. Denna del av Rågsved byggdes ut under senare halvan av 50-talet och har kompletterats under 1980-talet och 2000-talet. Cirka 80% av all bostadsbebyggelsen är hyresrätter och cirka 50% är i allmännyttans bestånd. Det finns inga enfamiljshus eller radhus i Rågsved.

Bjursätragatan är en rundslinga som kopplar till Rågsvedsvägen. Gatan har olika karaktär, är glest bebyggd och upplevs i delar som otrygg. På mitten finns en planskild koppling mellan norra

och södra delen av parken Rågdalen. Rågdalen börjar vid Rågsveds tunnelbana och slutar i Rågsveds naturreservat.

Utveckling i dialog med medborgarna

En del av uppdraget för Fokus Hagsätra Rågsved är att utvecklingen ska planeras i samverkan med de som bor och verkar i området. Inom det övergripande arbetet med Fokus Hagsätra Rågsved genomförande staden under vintern 2016 en första digital dialog kallad "Bästa platsen!" för att samla information om hur invånare och besökare såg på stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. Slutsatserna samlades i en rapport. Utifrån den dialogen och andra övergripande utredningar fortsatte arbetet med att definiera de nu fastställda fem etappområden inom Hagsätra och Rågsved och lämpliga platser för bebyggelse. För att presentera etappområdena för allmänheten och få synpunkter på det arbete som gjorts har ett antal olika dialogaktiviteter genomförts under hösten 2017 och vintern 2018.

En kompletterande tidig digital dialog med fokus på Rågsvedsetapperna genomfördes under senvåren 2020 för att få information om hur boende och verksamma vill hålla sig uppdaterade om stadsutvecklingsprojektet samt för att tidigt få in synpunkter och förslag till planeringen av etapp Bjursätragatan i teman om bostäder, aktiviteter, allmänna ytor och trygghet. De åsikter och idéer som har kommit in tar kontoret med sig i pågående arbete med att Rågsvedsetapperna. En tidig sammanställning av resultatet visar tillexempel på att en blandning av bostadsformer efterfrågas och att närheten till natur och park är värdefulla kvalitéer. Det framgår även att det är viktigt med bra kommunikationer och trygga gångvägar. Det finns en stor efterfrågan på aktivitet- och rekreationsytor, kafé och matbutik i närområdet. Det var även möjligt att peka ut platser som ansågs behövas rustas upp. Särskilt utpekade var exempelvis mötet mellan Bjursätragatan och Rågsdalen. Återkoppling på dialogen kommer ske under hösten/vintern 20/21.

Dialogerna och arbetet med Fokus Hagästra-Rågsved sker nu i nära samverkan med Platssamverkan Rågsved, som leds av stadsdelsförvaltningen. Platssamverkan syftar till att stärka ledning- och samverkansstrukturen mellan förvaltningar och myndigheter för att säkerställa att utvecklingen i Rågsved ska förändras och gå i en mer positiv riktning för de som bor och

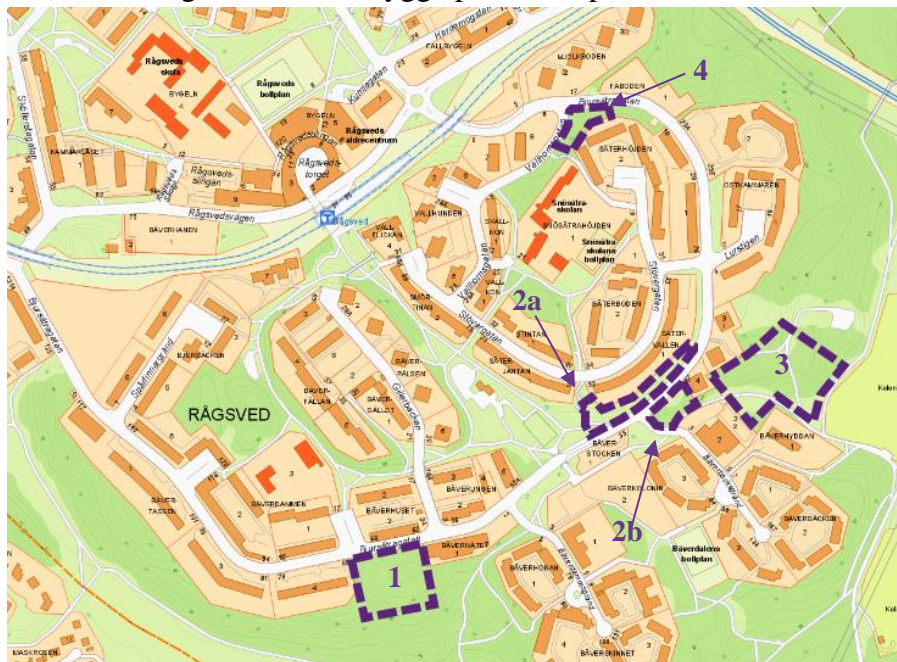
verkar där,. Medskapande dialoger med de som bor och verkar i stadsdelen, är ett viktigt verktyg i samverkan Rågsved.

Markanvisningsansökningar och jämförelseförfarande

Inför start av etappen Bjursätragatan våren 2020 hade kontoret ett byggaktörmöte med de cirka 20-30 byggherrar som tidigare visat intresse för Fokus Hagsätra Rågsved. Dessa bjöds in att delta i ett jämförelseförfarande för fem platser längs Bjursätragatan med sammanlagd potential för cirka 320 bostäder.

De fem platserna ligger alla inom fastigheten Älvsjö 1:1. Platserna identifierades som lämpliga för bostadsbebyggelse utifrån Fokus Hagsätra Rågsveds övergripande utredningar och dialogarbeten. På platserna finns detaljplaner som anger naturändamål alternativt är platserna inte detaljplanlagda. Det var totalt 11 bolag som visade intresse för de olika platserna. Byggherrarna fick förnya sin ansökan om markanvisning genom att beskriva sitt bolag, sin projekttid och referensprojekt i en bestämd mall. Bolagen jämfördes utifrån inlämnat underlag med avseende på genomförandeförmåga, projekttid, förståelse för platsens förutsättningar, gestaltning samt bidrag till socialt värdeskapande.

För varje plats valdes två eller tre byggherrar att konkretisera sina projekttidéer i skisser och illustrationer, enligt en mall som var lika för alla. Tre byggherrar valdes sedan att för teckna markanvisningsavtal om att bygga på de fem platserna nedan.



Karta 4, platser som omfattades av jämförelseförfarandet

<i>Ansökningar steg 1</i>	<i>Skisser i steg 2</i>	<i>Avtal om markanvisning</i>
Plats 1: Bonava Botrygg Bygg R1 Sveaviken Bostad Victor Hanson Åke Sundvall Plats 2a+2b: Familjebostäder NRE Sveafastigheter Veidekke/NORDR Plats 3: Bonava Sveaviken Bostad Åke Sundvall Plats 4 Botrygg Pure Housing Sveafastigheter Åke Sundvall	Plats 1: Bonava Botrygg Plats 2a+2b: NRE Sveafastigheter Veidekke/NORDR Plats 3: Bonava Åke Sundvall Plats 4: Botrygg Sveafastigheter	Plats 1: Bonava Plats 2a och 2b: NRE Plats 3: Bonava Plats 4: Sveafastigheter

Ansökningar om att utveckla egna tomträtter

AB Familjebostäder, som är tomträttsinnehavare för fastigheterna Vallhunden 3, Vallhunden 4, Vallhunden 5; Säterhöjden 2, Ostkammaren 1 och Sätervallen 1 har ansökt om markanvisning för att få utveckla sina tomträttsfastigheter och några intilliggande ytor, enligt karta 5. För områdena för markanvisning anger gällande detaljplan bostäder eller garage/parkering.



Karta 5 Grönmarkerade ytor visar områden för markanvisning till Familjebostäder. Rosamarkerat område omfattar Ikanos markanvisning och blåmarkerat område markanvisning till SIG Invest.

Kontoret planerar för ytterligare en markanvisning som kommer att innefattas i detta inriktningsbeslut för etapp Bjursätragatan. Det gäller fastigheten Bävertassen 1 och intilliggande mark, som tomträtthavaren vill utveckla för bostäder.

Det kan också komma att bli aktuellt med en markanvisning för utveckling av en förskola på och invid en befintligt förskoletomt.

Pågående projekt och givna markanvisningar

I etapp Bjursätragatan finns två projekt som redan pågår och är i genomförandeskede - Sätervallen och Bjurbäcken. Sätervallen innehåller cirka 75 Stockholmshus som redan är inflyttade och en del där byggnation pågår för cirka 105 hyresrätter, byggaktör är Familjebostäder. Bjurbäcken innehåller cirka 120 hyresrätter som ska byggas av Stockholms hem och 220 bostadsrätter som ska byggas av Keywe. För Bjurbäcken påbörjas stadens arbeten med ledningsomläggningar och markförberedande åtgärder preliminärt 2021.

År 2017 fick Ikano Bostad Stockholm AB en markanvisning för cirka 70 bostäder inom den egna tomträtten på fastigheten Bäverstocken 1 och intilliggande mark på fastigheten Älvsjö 1:1,

se karta 5. På Bäverstocken 1 fanns tidigare en butik som brann ned 2016.

Förra året fick också tomträttshavaren för fastigheterna Vallhunden 8 och Mjölkboden 4, SIG Invest AB, en markanvisning för att utveckla sina tomträttsfastigheter med ytterligare bostäder, se karta 5.

Tidigare beslut

- 2013-04-24 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnd för bostäder inom fastigheten Säterhöjden 1 samt del av Älvsjö 1:1 i Rågsved till AB Familjebostäder – Projekt Sätervallen. (Dnr E2012-513-01411)
- 2016-09-28 Genomförandebeslut omfattande 4 mnkr på delegation för projekt Sätervallen – Exploateringskontoret.
- 2016-09-08 Antagen detaljplan i stadsbyggnadsnämnden för Säterhöjden 1 m fl – Projekt Sätervallen.
- 2016-11-10 Utredningsbeslut i exploateringsnämnden för områdesplanering för Hagsätra och Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamhet i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 12 mnkr. (Dnr E2016-03214)
- 2017-04-06 Inriktningsbeslut och markanvisning i exploateringsnämnden till Keywe samt Stockholmshem – Bjurbäcken (Dnr E2017-00276).
- 2017-05-31 Beslut i stadsbyggnadsnämnden om start-PM för områdesplaneringen av Fokus Hagsätra Rågsved i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved (ca 3000 bostäder). (Dnr 2016-05329)
- 2017-06-15 Antagande av start-PM för detaljpaneläggning av Bjurbäcken i stadsbyggnadsnämnden. (Dnr 2017-04553)
- 2017-10-16 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnd för cirka 70 bostäder inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 och

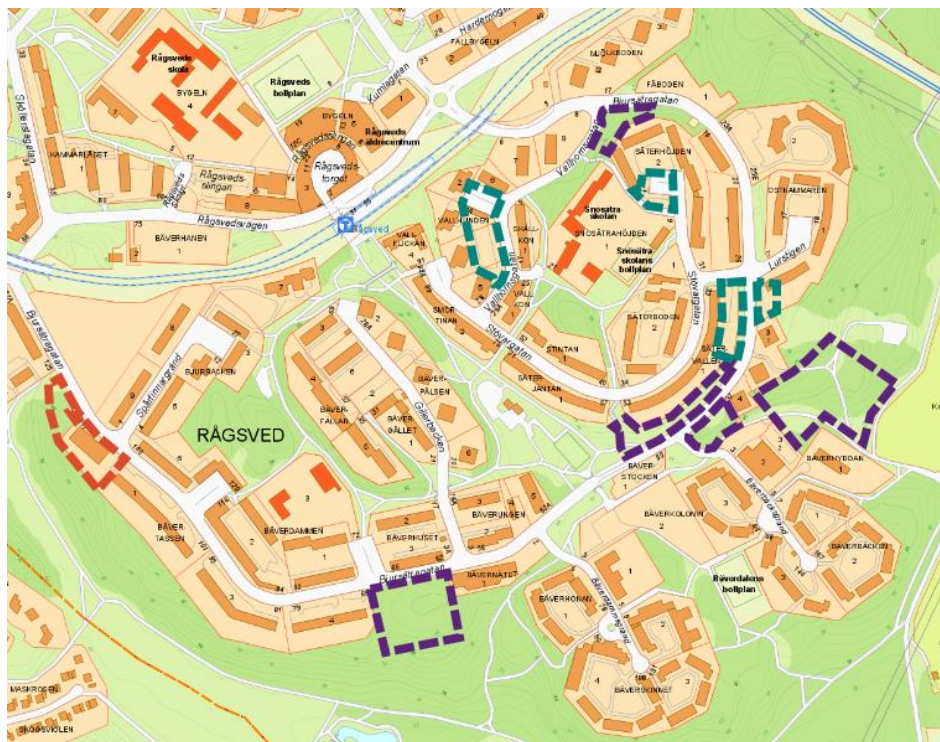
Bäverstocken 1 i Rågsved till Ikano Bostadsutveckling AB
samt Ikano Bostad Stockholm AB (Dnr E2017-03091)

- 2019-04-25 Reviderat inriktningsbeslut för Bjurbäcken i exploateringsnämnden (Dnr E2017-00276)
- 2019-12-12 Beslut om markanvisning i exploateringsnämnd för cirka 50-80 bostäder inom fastigheterna Vallhunden 7 och Mjölkboden 4 till SIG Invest AB (moderbolag) för Vallhunden Fastighets AB och Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB. (Dnr E2019-04549)
- 2020-03-23 Genomförandebeslut för Bjurbäcken med investeringsutgifter på 58,8 mnkr samt reviderat utredningsbeslut för Fokus Hagsätra Rågsved om 25 mnkr i kommunfullmäktige.. Utredningsbeslutet innebär att kontoret fick fortsatt i uppdrag att arbeta med områdesplaneringen inom stadsdelarna för att starta upp kommande etapper samt att utreda förutsättningar utifrån tillkomna budgetmål, såsom arbetsplatser och kulturliv.

Stadsbyggnadskontoret planerar att göra en gemensam detaljplan för alla plaster som ska utvecklas i etapp Bjursätragatan .Förslag till start-PM för etapp Bjursätragatan tas till stadsbyggnadsnämnden för beslut 2020-12-10.

Markanvisningar

Detta förslag till beslut innehåller markanvisningar om 420 bostäder av totalt 1160 bostäder inom etapp Bjursätragatan och omfattar 9 platser i etappen till totalt 4 olika aktörer.



Karta 6, Aktuella markanvisningar. Platser som direktanvisas efter jämförelseförfarande markerad med lila. Platser för markanvisningar till Familjebostäder markerad med grönt. Rödmarkerad är en potentiell markanvisning, vid Bävertassen 1.

Direktanvisning efter jämförelseförfarande

Efter jämförelseförfarande för fem platser i etappen föreslås följande direktanvisningar.

Bonava Sverige AB föreslås få en markanvisning cirka 80 bostadsrättslägenheter på område 1, enligt karta 4. Marken för bostäderna föreslås säljas till ett pris om 6000 kronor per kvm ljus BTA och för kommersiella lokaler 3800 kronor per kvm BTA. Bonava vill bygga prisvärda bostadsrätter med målgruppen boende i Rågsved. Förslagen trähusbebyggelse tar tillvara på platsens karaktär och har en respektfull relation till närliggande naturreservat. Placeringen av lamellhusen ger en tydlig och sammanhållen gårdsmiljö och en platsbildning med restaurang/kafé mot Bjursätragatan. Bebyggelsen möjliggör en potentiell fortsatt utveckling av intilliggande fastigheter. Förslaget är väl anpassat till de lokala förutsättningarna och har

en realistisk nivå för aktivering av platsen. De socialt värdeskapande åtgärderna är ambitiösa och realistiska. Bolaget har ett eget strukturerat arbetssätt ”*Happy Neighbourhood Tool*” för att kunna jobba med socialt värdeskapande stadsutveckling och kan tillföra konkreta åtgärder för att bidra till stadens mål.

NRE Sweden AB föreslås få markanvisning för cirka 60 bostäder på plats 2a och b, enligt karta 4. Marken för bostäderna föreslås säljas till ett pris om 6000 kronor per kvm ljus BTA och för kommersiella lokaler 3800 kronor per kvm BTA. NRE Sweden AB vill erbjuda radhus på plats 2a och lägenheter i flerbostadshus på plats 2b. Det bidrar positivt till blandningen av bostadsformer i Rågsved, som i övrigt har liten variation i bostadsbeståndet. NRE Sweden AB kan göra både bostadsrätter eller äganderätter. Förslagets gestaltning visar på en kompletterande form som har potential att länka samman befintlig och tillkommande bebyggelse samt skapa en levande bottenvåning mot Rågdalen. NRE Sweden AB föreslår medborgardialog som ett verktyg för att kunna utforma bebyggelsen på ett lokalt attraktivt sätt. Projektförslaget visade även på hög arkitektonisk kvalitet och utvecklingspotential.

Bonava Sverige AB föreslås få markanvisning för cirka 150 bostadsrätter i trähus på plats 3, se karta 4. Marken för bostäderna föreslås säljas till ett pris om 6000 kronor per kvm ljus BTA och för kommersiella lokaler 3800 kronor per kvm BTA. Trähus passar bra i övergången mot naturreservatet. Bonava vill bygga prisvärda bostadsrätter i olika lägenhetsstorlekar som kompletterar dagens utbud, för att möjliggöra boendekarriär i stadsdelen. Förslagen bebyggelse visar förståelse för platsens värden där kopplingen till Perssons betong har förstärkts genom nya platsbildningar och odlingsytor. Förslagen bebyggelse har potential att skapa trygghet i området i stort och bli en ny entré till Perssons Betong. Projektet tar hänsyn till Rågsveds starka kulturella identitet i sin gestaltning genom fasadmålningar på några ytor. Bonavas projektidé visar på god förståelse för genomförandet på platsen och föreslår etappvis utbyggnad.

Sveafastigheter Bostad AB föreslås få en markanvisning för cirka 30 hyresrätter med lägre boendekostnader på plats 4, enligt karta 4. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Sveafastigheters projektidé visar på förståelse för platsens förutsättningar både i gestaltning och funktion. De har i det egna konceptet Barnbo, en tydlig och genomförbar idé för social hållbarhet och

implementering av barnperspektivet tillsammans med befintliga lokala aktörer. Barnperspektivet som projekttidé genomsyrar förslaget utformning och tar avstamp i barns livsmiljö. Det passar bra för platsen, som ligger invid Snösättraskolan.

Förslaget innebär att bolaget erbjuder:

- Yteffektiva bostäder med lägre hyra genom statligt investeringsstöd
- Prioritering av barnfamiljer och ensamstående föräldrar i egen bostadskö
- en mindre platsbildning mot Bjursättragatan/Vallhornsgatan med gemensamhetsytor/minikollektivyta i bottenvåning med studierum med organiserad läxhjälp
- Samarbete med stadens förvaltningar och lokalt föreningsliv för att främja och genomföra barnperspektivet i kommande bebyggelse
- Bidra och möjliggöra fysiska kopplingar inom närområdet och gårdsmiljö utifrån ett barnperspektiv

Sveafastigheter Bostad AB visar sammantaget i sin projekttidé på konkreta förslag och tillvägagångssätt som skulle bidra till framtagna effektmål för etappen och på hur socialt värdeskapande kan tillskapas i Rågsved.

Direktanvisning till befintlig tomträttshavare

Kontoret föreslår också en markanvisning till befintlig tomträttshavare AB Familjebostäder för cirka 100 hyreslägenheter inom egen tomträtt med tillskottsmark på fyra platser, enligt karta 5. De intilliggande ytorna kan inte bebyggas annat än tillsammans med AB Familjebostäders tomträttsmark. AB Familjebostäder har länge visat intresse för en markanvisning inom Fokus Hagsätra Rågsved. I södra Rågsved har de ett stort bestånd av hyresrätter. De tar ett socialt ansvar för att utvecklingen i stadsdelen ska gå mot en positiv riktning. AB Familjebostäder är till exempel en drivande kraft i Rågsveds fastighetsägarförening och representerar denna organisation i Platssamverkan Rågsved. Aktuell kompletterande markanvisningar av underutnyttjade ytor bedöms tillföra positiva värden till södra Rågsved med ytterligare hyresrätter vilket också efterfrågas.

Markanvisningsavtalen

Exploateringarnas innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Skisserna i inkomna förslag visar i stora drag utformning och projekttidé. Planeringen av den nya bebyggelsen

inom projektet ska ha särskilt fokus på socialt värdeskapande i enlighet med Fokus Hagsätra Rågsveds intention. Bolag som vill bygga inom Fokus Hagsätra Rågsved förbinder sig i markanvisningsavtalet att bidra i arbetet för ökad social hållbarhet i stadsdelarna. Vidare biläggs krav på att aktörerna ska arbeta för att uppfylla de effektmål som satts för aktuellt projekt i enlighet med stadens SVA-modell (socialt värdeskapande analysmodell) och de övergripande målen för Fokus Hagsätra Rågsved. Effektmålen ska under planprocessen konkretiseras av bolagen till projektmål som senare kommer att biläggas överenskommelse om exploatering.

Effektmålen för Etapp Bjursätragatan som bolagen förbinder sig att arbeta för är:

1. I Rågsved finns ett varierat, prisrimligt och innovativt utbud av bostäder för livets alla faser för nuvarande och framtida Rågsvedsbor.
2. Fler Rågsvedsbor har kommit närmre arbetsmarknaden.
3. Rågsved har ett nätverk av gröna promenader som knyter samman stadsdelens gröna rum. Det är lätt att hitta till Rågsveds parker och Rågsveds naturreservat.
4. Bjursätragatan har en mänsklig skala och gaturummet uppmuntrar till vistelse, möten och hållbara färd sätt. Gång- och cykelvägnät är orienterbart, överblickbart och trafiksäkert vilket bidrar till att stadsdelen är trygg och välintegrerad med omgivningen.
5. I Rågsved finns tillräcklig kvalitativ yta som uppmuntrar till möten, spontanaktivitet och idrott.
6. Gränssnittet mellan offentligt och privat mark är utformade med omsorg och bidrar till det offentliga rummet.
7. Rågsveds utemiljöer är jämställda och används på lika villkor av flickor och pojkar, kvinnor och män och icke-binära.
8. Det är tryggt och enkelt att ta sig till de kollektiva färdmedlen.
9. Bjursätragatan med omgivningen erbjuder en säker och hälsosam miljö som är anpassat till ett varmare och mer nederbördsrikt klimat och som värnar om den biologiska mångfalden.

10. Rågsved är en stadsdel där det är enkelt att ha en miljövänlig och ekologisk hållbar livsstil. Stadsutvecklingen är hållbar och resurseffektiv samt genomsyras av innovativa lösningar med hög ambitionsnivå.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Expertrådet har behandlat ärendet 2020-05-18 (dnr E2020-01365).

För hyresrätterna skall stadens taxa för tomträttsfastigheter gälla.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Detta förslag på inriktningsbeslut omfattar samtliga platser som ska utvecklas inom etapp Bjursätragatan och som beskrivs i ärendet.

Utgifterna i projektet utgörs främst av investeringar i park och upprustning av gata genom åtgärder som är trafiksäkerhets- och trygghetsskapande. Utifrån medborgardialoger och framtagna utredningar är de prioriterade parkinvesteringar:

- Förbättrade kopplingar och entréer till Rågsveds naturreservat genom satsningar på parkvägar, skyltning och belysning
- Vidareutveckla Perssons Betong som samlingsplats
- Vidareutveckla Södra Rågdalen med ytor för spontanidrott och aktivitet
- Ny och förbättring av planteringar och trygghetsskapande upprustningar inom befintliga parkytor

Inga större utgifter beräknas för övriga kommunala anläggningar eftersom all infrastruktur finns i området förutom till plats 3 på karta 4 där en mindre lokalgata behöver byggas. I projekt Bjurbäcken omfattar genomförandebeslutet också utgifter för

bland annat ledningsomläggningar, upprustning av gata och parkinvesteringar. I projekt Sätervallen finns utgifter för grönkompensation. Inom etappen finns även kommande utgifter för en nätstationsflytt och en riskpeng för eventuellt ytterligare ledningsomläggningar.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 59 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 62 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken för fem av platserna kommer att säljas. Marken för övriga platser kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,95.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 274,2 mnkr, varav 10,3 mnkr är utgifter före år 2020 dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och parkinvesteringar, grönkompensation samt nätstationsflytt och ledningsomläggningar.

Inkomsterna beräknas till cirka 2,5 mnkr, varav huvuddelen utgörs av en andel av utredningsutgifter för områdesplaneringen av Fokus Hagsätra Rågsved som har varit till gagn för planarbetet som byggaktörerna bekostar. Försäljningsinkomster som avser

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

markförsäljning till byggherrar som ska bygga bostadsrätter eller äganderätter beräknas till 266,9 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 259,5 mnkr.

Projekten i etapp Bjursätragatan innebär att grönyta med både ekologiska och rekreativa värden tas i anspråk varför grönkompensation blir en stor utgift i projektet och en andel av de cirka 40 mnkr som läggs på i investeringar i park.

För fastigheter där staden säljer marken står bostadsbyggherren för VA-anslutning till sina blivande fastigheter. För nya tomträtter står Staden för nödvändiga serviceanslutningar för VA.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 227 tkr i fast prisnivå. Detta är i paritet med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 124 procent

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till 274,2 mnkr och investeringsinkomsterna till 2,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-10,3	-9,4	-16,2	-16,8	-22,9	-198,5	-274,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,5	1,4	0,6	0,0	2,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-10,3	-9,4	-15,7	-15,4	-22,4	-198,5	-271,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	38,6	40,0	0,0	188,3	266,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020-2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,6	1,2	1,2	1,2	2,8	max 2,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,6	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	32,1	39,4	0,0	187,9	0,0	totalt 259,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,6	33,3	40,6	1,2	190,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,7	mellan -0,7 och -0,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,8	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,7		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,7 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 8,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas cirka 2,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 259,5 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens alla utgifter i etappen även om preliminär kostnadsberäkning har genomförts. Därför har kalkylen en stor post för risk och oförutsett.

En prioritering av investeringar i allmän platsmark så som park, aktivitetsytor, parkvägar, grönkompensation och upprustning av gata kommer att göras inför framtida beslut. Om det visar sig finnas ett större behov av ledningsomläggningar och detta blir en ny stor utgift kan det komma att påverka prioriteringsordning inom investeringar i park och upprustning av gata.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer att etapp Bjursätragatan har en godtagbar ekonomi. Det genererar ett överskott till staden trots stadsdelens relativt låga markvärdenivåer och behov samt efterfrågan i medborgardialoger av omfattande investeringar på allmän platsmark i samband med den föreslagna bebyggelsen.

tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Totalt uppgår utgifterna till 274,2 mnkr i löpande prisnivå. Det överskott etappen generar ska kunna täcka underskott i kommande etapper som har behov av större infrastruktursatsningar så som etapp Rågsvedsvägen och etapp Hagsätravägen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Markanvisningen bidrar till att uppfylla flera av stadens mål:

- Markanvisa 10 000 lägenheter under 2020
- Markanvisa 5 000 hyresrätter
- Mångfald av upplåtelseformer
- Markanvisa 200 bostäder i trähus
- Markanvisa 400 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader
- Markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- Planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- Byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- Rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- Möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- Tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Etapp Bjursätragatan uppfyller även på flera sätt den övergripande målbilden för Fokus Hagsätra Rågsved genom att kontinuerligt använda sig av dialog med boende och verksamma i stadsutvecklingsprocessen. Genom tillkommande bebyggelse och på så sätt nya bostäder och investeringar i allmän plats så syftar etappen till att stärka och kompletterar de lokala värdena i Rågsved samtidigt som platserna får tydligare och tryggare kopplingar till sin omgivning.

Lokaler

Projektets möjlighet att tillskapa mindre kommersiella och icke-kommersiella lokaler för service, näringsidkare och föreningsliv kommer att utredas i arbetet med detaljplanen. Lokaler i bottenvåningar är önskvärt för att bidra till att öka den upplevda tryggheten i området och skapa levande platsbildningar. Detta har efterfrågats i dialoger genomförda inom Fokus Hagsätra Rågsved.

Inom projektet har hänsyn tagits till möjligheten att i framtiden kunna utöka befintliga skolor och förskolor. I mötet mellan Rågdaalen och Bjursätragatan finns en framtida möjlighet för en idrottshall/sporthall.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De viktigaste miljö- och hälsofrågorna som ska utredas vidare i det fortsatta arbetet är naturmiljö och buller.

Kompensation för ianspråktagna grönyta

Som grönkompensation för ianspråkta park- och naturmiljöer ska ekologiska och rekreativa åtgärder inom planområdet eller i närområdet utredas under planprocessen. I arbetet med områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved har analyser av naturvärden och offentliga rum genomförts. Karakteristiskt för båda stadsdelarna är närvaron av gröna rum och att parker är viktiga målpunkter och mötesplatser för boende i området. Då Rågsved domineras av flerbostadshus och få boende har tillgång till egna bostadsgårdar blir de allmänna platserna särskilt betydelsefulla. Idag är många av parkerna väl använda men analyserna och medborgardialogerna visar på behov av förädling med funktioner och värden i park- och naturmiljöerna i södra Rågsved som svarar mot det behov som finns av rekreation i området.

Exempel på redan genomförd grönkompensation finns inom projekt Sätervallen där fyra groddammar har anlagts i Rågsveds naturreservat och ett fågeltorn kommer att uppföras under 2021. I projekt Bjurbäcken kommer en trappa mot Rågsveds naturreservat samt en naturlekplats att anläggas.

I etappen avsätts fortsättningsvis relativt stora investeringsmedel för grönkompensationsåtgärder. Det motiveras dels av att natur- och parkmiljö tas i anspråk av bebyggelse och dels av att man då kan uppnå mer jämlik kvalitet på allmänna miljöer i staden. I Fokus Hagsätra Rågsved, med en inriktning på social hållbarhet, är värdeskapande åtgärder i de offentliga rummen en avgörande huvudingrediens i stadsutvecklingen. Inom etappen Bjursätragatan kommer satsningar i samlingspunkten Perssons Betong och södra delen av Rågdaalen vara särskilt prioriterade. I tidigare dialoger har dessa platser framkommit som områden där det efterfrågas mest satsningar då de upplevs som eftersatta eller underutnyttjade. Aktivitetsytor så som lekplatser, möblering och enklare anläggningar för sport efterfrågas.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Delar av den mark som föreslås anvisas för ny bebyggelse är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Planeringen ska ha barnets bästa som utgångspunkt. I projektet ska barn och unga inkluderas i planeringen. I de sociala hållbarhetskrav som bolag inom Fokus Hagsätra Rågsved godkänner i samband med markanvisning ingår ett verktyg som innebär att bolagen ska arbeta med integrerad barnkonsekvensanalys. Det är ett verktyg som synliggör barns bästa, en grupp barns bästa eller barns bästa i allmänhet vid specifika stadsbyggnadsåtgärder med utgångspunkt i rättigheterna i barnkonventionen.

Inom områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved säkerställs att behovet av skolor och förskolor tillgodoses när minst 3000 nya bostäder planeras inom stadsdelarna. Det har också genomförts analyser av naturvärden och de offentliga miljöerna som visar på goda möjligheter att inom ramen för detta projekt förädla närliggande lekplatser, park- och naturmiljöer med funktioner och värden.

Sveafastigheter Bostad AB:s Barnbo-koncept syftar till att utveckla bebyggelse och livsmiljö med särskilt utgångspunkt i barnperspektivet. Funktioner och utformning av tomten och

byggnaden görs för att ge barn en rik livsmiljö och bättre förutsättningar att lyckas i skolan och få en meningsfull fritid.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Enligt stadens trygghetsmätning 2017 upplever 22 % en känsla av otrygghet i sitt bostadsområde i Rågsved.

Andelen som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är i Rågsved totalt 36%. I hela stadsdelen ligger den andelen på 26 % för kvinnor och 19 % för män.

I Enskede-Årsta-Vantörs rapport om sociala värden i Rågsved från 2019 framkommer att Rågsveds yttre miljöer inte upplevs användas jämställt av kvinnor och män. Utifrån stadsdelsförvaltningens lokala närvaro och erfarenheter är intrycket att män i olika åldrar tar i anspråk det offentliga rummet och att detta kan leda till att kvinnor inte kan eller tillåts delta i livet mellan husen. Det behövs mekanismer som gör att fler kvinnor kan vistas ute och ta det offentliga rummet i anspråk. Samtidigt finns uppfattningen att det finns en stark grogrund för kvinnokultur och att feminismen är levande i Rågsved med många starka kvinnor som fungerar som nyckelpersoner i lokalsamhället.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. I den tidiga digitala dialogen som genomfördes under våren 2020 med fokus på Rågsved var det fler kvinnor än män som svarade på enkäterna.

Ett av etappens effektmål är specifikt att ”Rågsveds utemiljöer är jämställda och används på lika villkor av flickor och pojkar, kvinnor och män och icke-binära”.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas i enlighet med denna riktlinje och på platser inom Fokus Hagsätra Rågsved övergripande konstprogram framtaget av Stockholm konst.

Visionen för den offentliga konsten inom Fokus Hagsätra Rågsveds övergripande konstprogram är *Poängterade Landskap - Geografiska Kopplingar*. I etapp Bjursätragatan pekas Stadsdelsparken Rågvalen ut som en aktuell plats för konst.

Medel och konstnärlig gestaltning kommer att redovisas noggrannare i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till år 2024-2025 och första inflyttning bedöms till år 2027. För projekten Bjurbäcken och Sätervallen pågår byggnation och genomförandet beskrivs i respektive genomförandebeslut.

Nästa beslutstillfälle är start-PM i stadsbyggnadsnämnden som infaller 2020-12-10.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitörerna som markanvisats ska exploateringsnämnden fatta genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 4:e kvartalet 2023. Möjligen delas etappen upp i flera genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Planarbetet kommer att bedrivas för hela området som ingår i inriktningsbeslutet. En stor detaljplan har samordningsvinster men då flera olika aktörer kommer att medverka ställs det också höga krav på samordning och gemensamma tidplaner. Om någon del av planarbetet stannar upp tidplanen för alla byggherrar kan det bli nödvändigt att bryta upp planarbetet i flera detaljplaner. Det är också möjligt att dela upp projektet i flera genomförandebeslut.

För att få till den nya lokalgatan till Bonavas bebyggelse vid plats 3, enligt karta 4 behöver överenskommelser med närliggande fastigheter träffas. En elnätsstation behöver också flyttas inom plats 1. Ny lokalisering är ännu inte fastställt men det finns ett par potentiella platser som behöver studeras vidare i detaljplanearbetet.

En ytterligare osäkerhet omfattar den planerade markanvisningen för bostäder på kv Bävertassen mm. I fall avtal inte träffas mellan staden och tomträtthavare för Bävertassen 1 minskar intäkterna med 5 mnkr. Etapp Bjursätragatan visar dock fortfarande på ett positivt nettonuvärde.

Det kan också bli aktuellt med en markanvisning för en utbyggnad av en befintlig förskola inom etappområdet. Denna innefattas i så fall i detta inriktningsbeslut. Det blir i så fall mer intäkter i projektet. Utbygganden av förskolan väntas inte innebära några utgifter för etappen.

Kommunikation

Kontoret har arbetat fram utbyggnadsförslaget i samverkan med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret inom Fokus Hagsätra Rågsveds projektgrupp. Gruppen ställer sig positiv till förslaget.

Dialog med de som verkar och bor i området är ett av Fokus Hagsätras mål och en tidig dialog har genomförts inför framtagandet av den övergripande områdesplaneringen 2017-2018. Inför start av Rågsvedsetapperna kompletterades arbetet med en tidig digital dialog under våren 2020 genom den nya webbplatsen ”Mitt Hagsätra Rågsved”. Det digitala formatet valdes i och med rådande Covid-19 pandemin. Under kommande arbete kommer projektet samverka med Platssamverka Rågsveds medborgardialog och arbeta med närvarande och proaktiva kommunikationsinsatser under detaljplanearbetet. Webbplatsen ”Mitt Hagsätra Rågsved” kommer fortsatt att användas i etapp Bjursätragatan för kommunikativa punktinsatser inför exempelvis satsningar och prioriteringar i parker så som Perssons Betong.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i etappen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret

Kontorets sammanfattande bedömning

Genom tillförandet av kvalitativa prisvärda bostäder i bostadsrätter, radhus och ytterligare hyresrätter har projektet goda förutsättningar att bidra till etappens första effektmål om att Rågsved får ett varierat, prisrimligt och innovativt utbud av bostäder för livets alla faser för nuvarande och framtida Rågsvedsbor. Alla markanvisade byggaktörer har avtalat om att aktivt arbeta för att nå etapp Bjursätragatans framtagna effektmål och på så sätt bidra till uppfyllandet av Fokus Hagsätra målbild.

De som varit med i jämförelseförfarandet har redan visat hur de vill bidra till måluppfyllelsen. Det handlar om förslag som visar på hur ny bebyggelse inte enbart tillför nya bostäder utan också tillskapar värden för området i stort. Detta görs främst genom omsorgsfull gestaltning mot allmänna stråk och platser men också genom till exempel gemensamhetslokaler, kommersiella lokaler med restaurang/kafé, mobiltetshubb och gemensamma odlingsytor. Kontoret ser även positivt på markanvisningarna till befintliga tomträttshavare inom etappen som strategiskt knyter ihop området och utvecklar ytor som i dag är underutnyttjade. Tillkommande bebyggelse kommer att bidra till att synliggöra entréer och tillskapa trygga kopplingar till stadsdelens naturområden och parker.

Inriktningsbeslutet möjliggör även att kontoret kan genomföra större sammanhängande investeringar i allmän platsmark som bidrar till att stärka södra Rågsved som ett tryggt och levande område med höga lokala värden. Prioriterade och lokalt efterfrågade parkinvesteringar i södra delen av Rågdalen och Perssons Betong kan stärka platserna som målpunkter och göra kopplingar och entréer till stadsdelens gröna rum mer levande, säkra och tillgängliga.

Slut

Bilagor

1. Etappkarta Bjursätragatan
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal