

Handläggare
Denise Silveti Bustillos
08-508 264 34

Till
Exploateringsnämnden
2023-10-19

Utökning av markanvisning för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till NRE Sweden AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner att markanvisningen för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 till NRE Sweden AB utökas och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

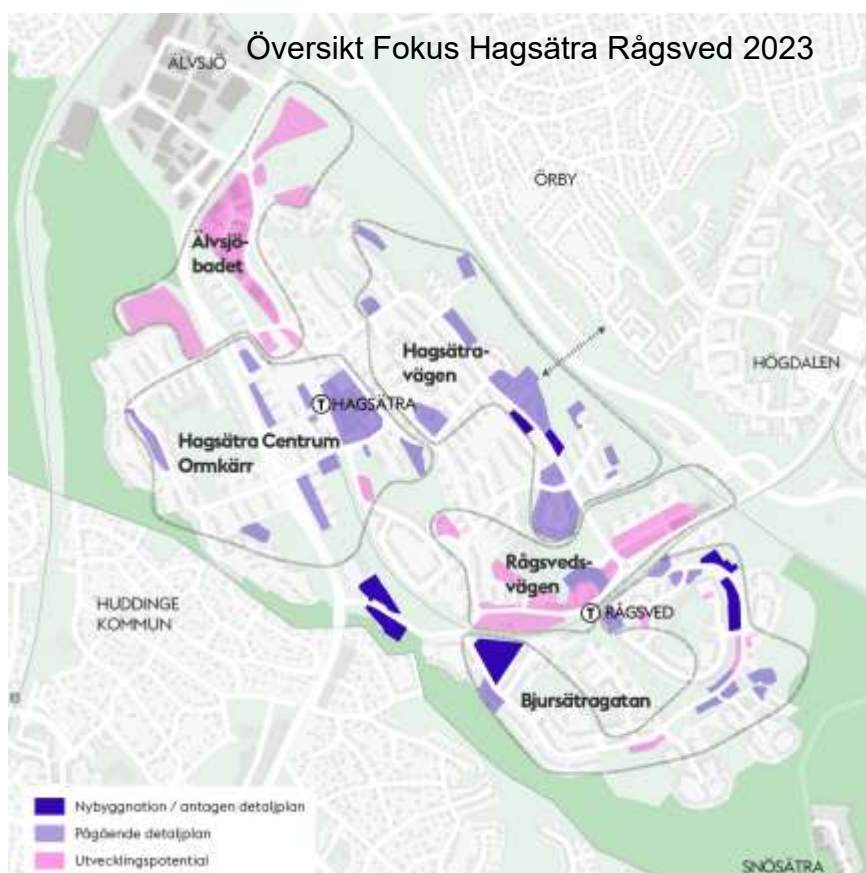
Ärendet handlar om att NRE Sweden AB, nedan kallad NRE, föreslås få ett utökat markanvisningsområde för det kvarter som tidigare Bonava varit markanvisade i etapp Bjursätragatan i Rågsved. Bonava lämnade tillbaka markanvisningen i maj 2023. NRE har redan markanvisning för mark i anslutning till Bonavas tidigare kvarter. Kontoret föreslår därför att NRE:s markanvisning utökas med detta kvarter som omfattar cirka 100 bostadsrätter. NRE föreslås få möjligheten att göra

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

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

och entréer till Rågsveds naturreservat och områdets parker ska förbättras.

I samband med områdesplaneringen för bostadsbebyggelse i Rågsved utredes även naturreservatets gränser. Noggranna avvägningar gjordes mellan naturvärden och att hitta platser med bebyggelsepotential. Ny bebyggelse skulle utredas i anslutning till befintlig bebyggelse vilket möjliggjorde ett större sammanhängande naturreservat.



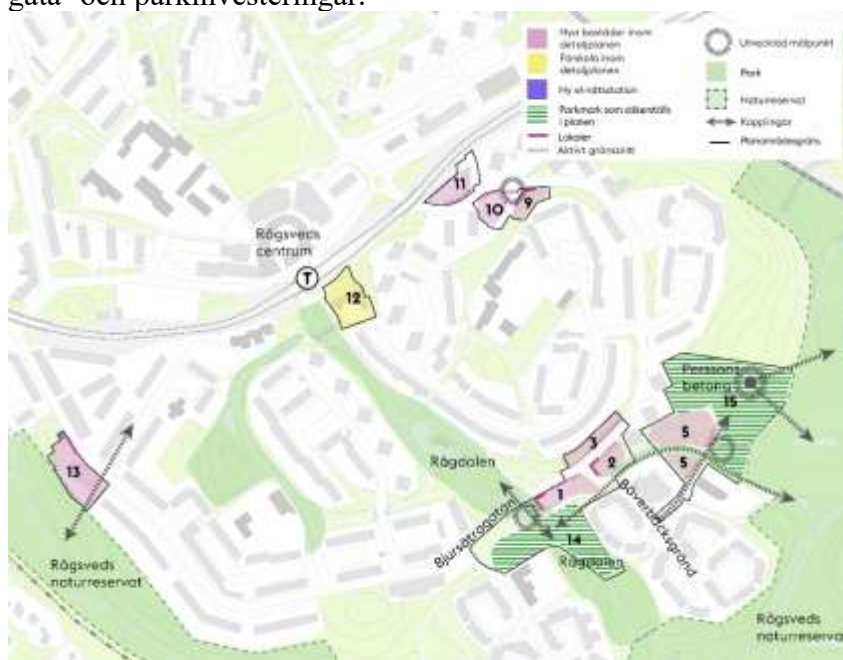
Etapp Bjursättragatan - projektstatus

Inom den geografiska gränsen för etapp Bjursättragatan finns delar som är i genomförandeskede och delar som är under pågående detaljplanering. Sen 2018 och 2022 är cirka 190 hyresbostäder inflyttade, cirka 80 av dessa är i Stockholmshus. Under hösten 2023 ska 330 bostäder byggstartas, 220 av dem är bostadsrätter och resterande är hyresrätter i Stockholmshus. Cirka 400 bostäder är under planarbete. Totalt omfattar etappen cirka 950 bostäder.

Inom ramen för projektet har exploateringskontoret som grönkompensationsåtgärd anlagt fyra groddammar och ett

fågeltorn i Rågsveds naturreservat. En tillfällig park - Rymparken, har också byggts med syfte att öka tryggheten och skapa fler mötesplatser i Rågdaalen.

Detaljplanearbetet där aktuell markanvisning ingår har pågått sedan 2020 och planförslaget var på samråd december 2022 till februari 2023. Detaljplanen omfattade i samrådet sju byggaktörer på nio platser i södra Rågsved och totalt cirka 430 bostäder (ungefär hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter), ny förskola och gata- och parkinvesteringar.



KVARTER INOM ETAPP BJURSÄTRAGATAN VID SAMRÅD

Kvarter	Byggaktör	Bostadsform/	Antal
1	Ikano	Hyresrätter	60
2	NRE	Bostadsrätter/äganderätter	70
3	NRE	Bostadsrätter/äganderätter (radhus)	12
5	Bonava	Bostadsrätter	120
9	Sveafastigheter	Hyresrätter	30
10	Sig Invest (Trianon)	Hyresrätter	30
11	Sig Invest (Trianon)	Hyresrätter	35
12	SISAB	Förskola	8 avd.
13	VÅB Fastighets AB	Bostadsrätter	70

NRE föreslås ersätta Bonava i det rödmarkerade kvarteret. Bonava har lämnat tillbaka sin markanvisning. NRE:s förslag på platsen är mindre omfattande än Bonavas.

Det område som nu är aktuellt för utökad markanvisning till NRE markanvisades till Bonava 2020 och omfattade vid

markanvisning cirka 150 bostadsrätter. Markanvisningen förlängdes 2022. Under planprocessen har exploateringen inom kvarteret minskat till cirka 120 bostäder. Under maj 2023 lämnade Bonava tillbaka sin markanvisning. Det aktuella området är projektets största exploatering och intäkter från kvarteret har stor betydelse för ekonomin i etapp Bjursätragatan. Kvarteret är även viktigt för att uppfylla fokusområdets bostadsmål. Projektet är en del av Stockholmsöverenskommelsen.



Röd streckat område var markanvisat område till Bonava. Blått område är kvarterets utbredning i plansamrådet. I områdesplaneringen för etappen pekades även lilamarkerat område ut som utredningsområde för bostäder men kommer bevaras som naturmark.

Den planerade exploateringen inom etapp Bjursätragatan har minskat sen 2020. I samband med markanvisningen till Bonava 2020 föreslog exploateringskontoret även en ytterligare markanvisning för cirka 80 bostadsrätter längre söderut på Bjursätragatan. Exploateringsnämnden beslutade då att inte markanvisa den ytan med hänsyn till ekologiska värden på platsen.



Kartöversikt södra Rågsved. Grönt streckat område är Rågsveds naturreservat, svart/grå streckat område är aktuellt planområdesgräns. Rött område markanvisades aldrig enligt beslut i exploateringsnämnden 2020. Blåa områden är Familjebostäders tidigare markanvisningar.

Tidigare var också Familjebostäder med i planarbetet med en markanvisning om cirka 100 hyresrätter, främst på parkeringar inom egna tomträttsfastigheter. Familjebostäder hoppade av planarbetet under våren 2021. Avgörande var svårigheten att lösa parkeringsbehovet för både de befintliga och de nya bostäderna.

Under juni 2023 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av plansamrådet där stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till planförslaget. Under hösten ska planarbetet fortsätta arbeta mot granskning. Antagande av detaljplanen är planerat till kvartal 4, 2025.



Kartöversikt planområde med justeringar i planbestämmelser efter beslut i SBN juni.

Tidigare beslut

- 2016-11-10 Utredningsbeslut i exploateringsnämnden för områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved. Nämnden gav kontoret i uppdrag att utreda förutsättningar för 3000 nya bostäder med tillhörande service i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 12 mnkr. (Dnr E2016-03214)
- 2017-05-31 Beslut i stadsbyggnadsnämnden om start-PM för områdesplaneringen av Fokus Hagsätra Rågsved i stadsdelarna Hagsätra och Rågsved. (Dnr 2016-05329)
- 2019-11-14 Reviderat utredningsbeslut för Fokus Hagsätra Rågsved. Exploateringsnämnden gav kontoret i uppdrag att fortsätta arbetet med områdesplaneringen. Beslutet omfattar utredningsutgifter upp till 25 mnkr. (E2019-04086)
- 2020-11-12 Beslut om markanvisningar och inriktningsbeslut för etapp Bjursättragatan (E2020-04296).

- 2020-12-21 Startpromemoria för planläggning av etapp Bjursätragatan omfattande Bäverstocken 1 m.fl. i stadsdelen Rågsved (cirka 550 bostäder och en förskola). (E2020-12583)
- 2023-06-15 Beslut om redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheterna Bäverstocken 1 m.fl., södra Rågsved vid Bjursätragatan i stadsdelen Rågsved. (E2020-12583)

Utökad markanvisning

NRE föreslås få ett utökat markanvisningsområde (området 5 nedan) för ny bostadsbebyggelse om cirka 100 bostadsrätter i flerbostadshus. NRE har sen 2020 en markanvisning om cirka 60 bostäder i flerbostadshus och radhus (området 2 och 3 nedan). Markanvisningen förlängdes 2022. Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation. NRE bedöms besitta god erfarenhet av projektutveckling. NRE:s moderbolag har visat på framtida försäljningar i närtid som gör att bolaget bedöms ha den finansiella genomförandeförmågan som kommer krävas.



Kvarter 2 och 3 är NRE befintliga markanvisningsområde. Kvarter 2 avses bebyggas med radhus och kvarter 3 med flerbostadshus.

NRE föreslås få en utökning av sin markanvisning då bolaget under planarbetet har visat på god förståelse för platserna, etappens mål och har utformat förslag med kvalitet. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas närmre i planprocessen.

Då NRE har intilliggande kvarter finns det möjlighet att utreda samordning av parkeringslösningar.

NRE bidrar till en variation av upplåtelseformer med bostadsrätter, eventuellt äganderätter, radhus och potentiellt kollektivbostäder. Samtliga boendeformer kompletterar bostadsboende i Rågsved, som domineras kraftigt av hyresrätter och flerbostadshus.

Befintlig markanvisning har tecknats enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

NRE har utöver befintlig markanvisning i etapp Bjursätragatan även en markanvisning i Nälstastråket om 150 bostadsrätter från 2021.

Tilläggsavtal

Kontoret tecknar tilläggsavtal till markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. I tilläggsavtalet föreslås kvarter 5 planläggas för cirka 100 bostadsrätter. NRE föreslås även få möjligheten att göra kollektivbostäder i kvarter 2. I övrigt gäller de villkor som finns i markanvisningsavtalet. Marken kommer att säljas. Pris i markanvisningsavtalet är 6000 kr/ljus BTA oavsett boendeform vid värdetidpunkt april 2020 enligt gällande markanvisningsavtal. Expertrådet har godkänt ärendet 2020 (dnr E2020-01365).

Markanvisningen och dess tillägg ingår i Fokus Hagsätra Rågsved och NRE har åtagit sig att arbeta med socialt värdeskapande i enlighet med intention för Fokus Hagsätra Rågsved. NRE har förbundit sig att arbeta aktivt för att uppfylla effektmålen för etapp Bjursätragatan enligt stadens modell för socialt värdeskapande analys, genom att bland annat bygga olika bostadstyper som bidrar till ett varierat utbud av bostäder för livets alla faser för nuvarande och framtida Rågsvedsbor. I ett av kvarteren ska det även etableras en lokal som föreslås kunna nyttjas av det lokala kultur- och föreningslivet. Bostäder ska även

miljöcertifieras och erbjuda tjänster som främjar och förenklar möjligheten att ha en hållbar livsstil.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Ekonomiska konsekvenser för etapp Bjursätragatan har presenterats i inriktningsbeslut för etapp Bjursätragatan, som antogs i exploateringsnämnden 2020-11-12.

Kontoret bedömer att projektet etapp Bjursätragatan ger ett överskott till staden förutsatt att aktuellt markanvisningsområde utvecklas med bostäder. Då exploateringen inom etapp Bjursätragatan har minskat sen inriktningsbeslutet behövs prioriteringar för investeringarna i allmän platsmark. Främst har parkinvesteringar behövt minska för att projektet fortsatt ska vara lönsamt. Utöver parkinvesteringar har projektet utgifter för tidigare utredningar, ledningsflyttar, serviser, gata och grönkompensation.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är fortfarande mycket svårt att i detta tidiga skede innan systemhandling förutse stadens exakta utgifter i projektet men minskade intäkter har påverkat stadens projektekonomi kraftigt och möjligheten att investera i områdets offentliga miljöer. Aktuellt markanvisningsområde genererar projektets största intäkt. Samtliga parkinvesteringar inom etappen är beroende av intäkterna från kvarteret för att projektet ska ha nettonuvärde i balans.

Slutsats-ekonomi

Etapp Bjursätragatan har vid beslut om inriktningsbeslut genererat ett överskott till staden trots stadsdelens låga markvärdenivåer och planerade investeringar i allmän plats. Det finns ett stort behov av och en stor efterfrågan i medborgardialoger för omfattande investeringar i den offentliga miljön.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga

styrdokument och det beskrivs i ärendet om inriktningsbeslut och den första markanvisningen av platsen. Här kommenteras därför bara de delar där det tillkommit information.

Miljö

En naturvärdesinventering gjordes 2021 för etapp Bjursätragatan inom planarbetet. I samband med naturvärdesinventeringen inventerades även fåglar, fladdermöss och groddjursmiljöer. 2022 genomfördes en insektsinventering, konsekvensbedömning samt en förstudie för artskydd. Det aktuella området har höga naturvärden och är till stora delar ESBO kärnområde. Bebyggelseförslaget har anpassats för att minska påverkan. Kontoret utreder lämpliga skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Utgångspunkten i planeringen har hela tiden varit att i möjligaste mån placera av hus, garage och hårdgjord mark så att värdefulla träd och andra naturvärden kan behållas. De värdefulla träd som måste tas ner kommer att sparas i närområdet som död ved i faunadepåer eller som uppbundna stammar kring andra träd där det är lämpligt. Mulmholkar, fågelholkar och fladdermusholkar kommer att sättas upp, både enligt föreslagna skyddsåtgärder men även mer och för fler arter som kompensationsåtgärder. Veteranisering av yngre träd samt friställning av ekar är andra åtgärder. Blommande och bärande buskar kommer att planteras som ger skydd för bon och ger föda och som även är viktiga för pollinerande insekter. Hårdgjord mark och gräsmattor ska undvikas till förmån för mer naturliga fältskikt med örter. Val av arter ska utgå från icke invasiva arter som tillsammans ger en lång blomningstid över hela växtsäsongen. Utöver mulmholkar kan andra habitat för insekter skapas, såsom bäddar för bin och andra steklar. Ek och tall bör planteras där det finns plats.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att fortsatt utredas under planprocessen.

Påverkan på barn

Inom ramen för områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved säkerställs att behovet av skolor samt förskolor tillgodoses mot bakgrunden att minst 3000 nya bostäder planeras inom stadsdelarna. Det har genomförts analyser de offentliga miljöerna i Rågsved och Hagsätra som visar på goda möjligheter att inom ramen för detta projekt att förädla närliggande park- och

naturmiljöer med funktioner och värden som gör området mer tryggt och upplevelserikt för barn och unga. Projektet strävar efter att göra investeringar i södra Rågdalen och parkens korsningspunkt med Bjursätragatan med syftet att förbättra viktiga kopplingar och skapa fler mötesplatser för barn och unga.

Inom planarbetet för etapp Bjursätragatan har en integrerad barnkonsekvensanalys genomförts.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till slutet av 2025. Mot denna bakgrund kan NRE tidigast byggstarta 2026 och första inflyttning bedöms tidigast till två år efter byggstart. Utbyggnaden föreslås ske etappvis.

En övergripande genomförandeplanering är under framtagande för Fokus Hagsätra Rågsved som syftar till att säkerställa att genomförandet sker samordnat och effektivt med särskilt fokus på en hållbar boendemiljö för de som bor och verkar i området.

Nästa beslutstillfälle infaller preliminärt kvartal 3, 2025 när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören. I samband med detta ska exploateringsnämnden fatta genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

De främsta risker som beskrivits i inriktningsbeslutet är kopplat till krav på samordning för flera utspridda platser inom ett detaljplanområde. Fram till samråd har det konstaterats finnas samordningsvinster som motiverar till detta arbetssätt.

De främsta riskerna som detta ärende medför är beskrivet ovan under ekonomiska konsekvenser.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret vilket sker inom pågående planarbete.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i juni 2023 att fortsätta planläggningen för bostäder i området. Den nya bebyggelsen bidrar till ett mer blandat bostadsbestånd och ska vara av hög arkitektonisk kvalitet. Ny bebyggelse bidrar också positivt till platsen genom att skapa en tryggare stadsmiljö som samtidigt stärker kopplingar och sociala värden i stadsdelen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder, förbättra tryggheten och entréer till naturreservatet. Det aktuella markanvisningsområdet är viktigt för etappens stadsutveckling, projektekonomi och bostadsmål.

Slut