Stockholms stad

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2026/929)

Genomförandebeslut för exploatering inom fastigheterna Älvsjö 1:1, Bäverstocken 1, Vallhunden 8, Mjölkboden 4, Vallflickan 4, Bävertassen 5 och Bävertassen 6, projekt Bjursätragatan i Rågsved

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Älvsjö 1:1, Bäverstocken 1, Vallhunden 8, Mjölkboden 4, Vallflickan 4, Bävertassen 5 och Bävertassen 6, projekt Bjursätragatan, till en projektutgift om 115,5 mnkr, investeringsinkomst om 17,6 mnkr samt försäljningsinkomst om 60,9 mnkr.
2. Utgifterna för år 2027 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2028.

Föredragande borgarrådet Emilia Bjuggren

Sammanfattning av ärendet

Projekt Bjursätragatan avser genomförande av detaljplan Bäverstocken 1 med flera vid Bjursätragatan i Rågsved. Planförslaget möjliggör cirka 320 bostäder och en förskola på platser längs med Bjursätragatan i södra Rågsved. I projektet ingår investeringar i parkmiljöer, plaskdamm, torg och förbättrade entréer till Rågsveds naturreservat.

Till följd av osäkra marknadsförutsättningar har ett bostadskvarter, kvarter D, med cirka 112 bostadsrätter utgått ur detaljplanen. Planarbetet avseende kvarteret drivs vidare i en separat detaljplan.

Exploateringsnämnden har tagit fram överenskommelser om exploatering med berörda byggaktörer som reglerar genomförandet. För två kvarter i detaljplanen (B och C), omfattande 60 lägenheter och 12 radhus, saknas i dagsläget byggaktör. Dessa kommer att markanvisas i ett senare skede, och marken planeras att säljas.

Projektutgifterna beräknas uppgå till cirka 115,5 mnkr och avser främst parkinvesteringar och ledningsarbeten. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 17,6 mnkr och försäljningsinkomsterna till 60,9 mnkr.

Projektet Bjursätragatan ingår i projektpaketet Etapp Bjursätragatan inom Fokus Hagsätra-Rågsved. Etapp Bjursätragatan omfattar totalt cirka 950 bostäder. Exploateringsnämnden beslutade i samband med genomförandebeslut för Bjursätragatan även om reviderat inriktningsbeslut för projektpaketet Etapp Bjursätragatan.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Bjursätragatan som bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till åtagandet inom 2013 års Stockholmsförhandling. Projektet bidrar till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden och förväntas leda till att Bjursätragatan utvecklas till ett mer levande stråk med ökad trygghet, fler mötesplatser och en långsiktigt ökad attraktivitet i området.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar att projekt Bjursätragatan nu blir verklighet med cirka 320 nya bostäder, både hyresrätter, bostadsrätter och radhus. I husens bottenvåningar blir det olika typer av verksamheter, och en befintlig förskola kan i framtiden byggas ut vid behov. I projektet ingår även att utveckla parker och allmänna platser med exempelvis naturlekplats och plaskdamm. Till exempel planeras Rågdalen att stärkas som mötesplats med aktiviteter för alla åldrar.

Projektet är en del av utvecklingsarbetet med Bjursätragatan som i sin tur ingår i det större stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved. Här är det prioriterat att stärka de sociala värdena i området. Det innebär till exempel att det ska finnas stor variation av bostäder och aktiviteter, och att det är jämställt och tryggt för alla.

Jag håller med stadsledningskontoret om att en fortsatt god ekonomisk kontroll är central för att säkerställa genomförbarheten både för projektet Bjursätragatan och för Fokus Hagsätra-Rågsved som helhet. Det är viktigt att exploateringsnämnden säkerställer en hög lönsamhet i projekt i andra delar av staden för att säkerställa att alla områden kan utvecklas med likvärdiga stadskvaliteter.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 28 oktober 2026

Emilia Bjuggren
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Projektet Bjursätragatan utgör ett av tre projekt i projektpaketet Etapp Bjursätragatan. Övriga projekt inom etappen består av Sätervallen och Bjurbäcken. Planarbetet för projektet Bjursätragatan har pågått sedan 2021, med planerat antagande under hösten 2026. Syftet är att tillföra nya bostäder samt utveckla Bjursätragatan till ett mer levande stadsgaturum och stärka Rågdalen som målpunkt genom investeringar i parkmiljöer, plaskdamm, torg och förbättrade entréer till Rågsveds naturreservat.

Sverigedemokraterna ställer sig mycket negativa till förtätningen på den föreslagna marken som idag är naturmark. Förtätningen riskerar att leda till ökad segregation samt minska områdets attraktivitet. Vi är försiktigt positiva till att utveckla redan hårdgjord yta med varsam byggnation. Detta får dock inte ske på bekostnad av bortbyggnation av p-platser eller grönområde.

Ärendet

Projektet Bjursätragatan avser genomförande av detaljplan Bäverstocken 1 med flera vid Bjursätragatan i stadsdelen Rågsved (Dp 2020-12583). Detaljplaneförslaget godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 27 augusti 2026 och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande parallellt med detta ärende.

Planförslaget möjliggör cirka 320 nya bostäder och en förskola på platser längs med Bjursätragatan och syftar till att utveckla Bjursätragatan till ett mer levande stadsgaturum. Planläggningen säkerställer också att områden som idag används som park och natur också planläggs som detta, vilket möjliggör upprustning och utveckling av mötesplatser i södra Rågsved. I projektet ingår investeringar i parkmiljöer, plaskdamm, torg och förbättrade entréer till Rågsveds naturreservat och syftar till att stärka Rågdalen som målpunkt.

Projektet Bjursätragatan ingår i projektpaket Etapp Bjursätragatan, som är en av fem etapper i Fokus Hagsätra-Rågsved. Fokus Hagsätra–Rågsved inleddes år 2016 med målet att skapa socialt värdeskapande stadsutveckling i enlighet med stadens översiktsplan, minst 3 000 nya bostäder, kompletterande service samt investeringar i den offentliga miljön. Etapp Bjursätragatan omfattar totalt cirka 950 bostäder varav 520 är inflyttade. Inom etappen möjliggörs också en idrottshall som uppförs av fastighetsnämnden och beräknas vara klar i slutet av år 2027. Inriktningsbeslut för projektpaketet fattades av exploateringsnämnden den 12 november 2020. De totala projektutgifterna beräknades då uppgå till 274,2 mnkr och projektpaketet redovisade då sammantaget ett positivt nettonuvärde om 59 mnkr. Täckningsgraden var 124 procent.

Projektet Bjursätragatan omfattar sju kvarter med en successiv utbyggnad fram till preliminärt år 2033. Till följd av osäkra marknadsförutsättningar har ett bostadskvarter, benämnt kvarter D, med cirka 112 bostadsrätter utgått ur detaljplanen. Planarbetet avseende kvarter D drivs vidare i en separat detaljplan.

Exploateringsnämnden har tagit fram överenskommelser om exploatering med Ikano Bostad Stockholm AB, Sveafastigheter Del Av Stockholm Fäboden 1 AB, Vallhunden Fastighets AB, Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och VÄB Fastighets AB som reglerar genomförandet av fem av kvarteren i detaljplanen. Avtalen omfattar cirka 230 bostäder, en ny förskola samt lokaler i bottenvåningar. För två kvarter, B och C, omfattande 60 lägenheter och 12 radhus, saknas i dagsläget byggaktör efter att markanvisad byggaktör valt att inte gå vidare med projektet. Dessa kommer att markanvisas i ett senare skede, och marken planeras att säljas.

Exploateringsnämndens projektutgifter avser främst parkinvesteringar och ledningsarbeten och beräknas uppgå till cirka 115,5 mnkr i löpande prisnivå, varav 3,3 mnkr utgör utgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 17,6 mnkr varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare.

Försäljningsinkomsterna avser kvarter B, C och I och beräknas uppgå till sammanlagt 60,9 mnkr och reavinsten till 58 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om -18 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden uppgår till 84 procent.

Exploateringsnämnden beslutade i samband med genomförandebeslutet för Bjursätragatan även om reviderat inriktningsbeslut för projektpaketet Etapp Bjursätragatan då paketets omfattning har minskat sedan gällande inriktningsbeslut. De sammanlagda projektutgifterna beräknas nu uppgå till 218,4 mnkr, projektinkomsterna till 27,5 mnkr och försäljningsinkomsterna till cirka 143,2 mnkr. Lönsamhetskalkylen för projektpaketet redovisar ett positivt nettonuvärde om 3 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter och täckningsgraden uppgår till 101 procent.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 augusti 2026 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Älvsjö 1:1, Bäverstocken 1, Vallhunden 8, Mjölkboden 4, Vallflickan 4, Bävertassen 5 och Bävertassen 6, och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande av projekt Bjursätragatan och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 115,5 miljoner kronor, en projektinkomst om 17,6 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 60,9 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till reviderat inriktningsbeslut för projektpaket Etapp Bjursätragatan och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsatt genomföra projektpaketet till en projektutgift om 218,4 miljoner kronor, en projektinkomst om 27,5 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 143,2 miljoner kronor.
3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Bävertassen 5, Bävertassen 6 och Älvsjö 1:1 (kvarter I) till VÄB Fastighets AB med en preliminär köpeskilling om cirka 20,5 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1.
4. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med fortsatt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Bäverstocken 1 och Älvsjö 1:1 (kvarter A) till Ikano Bostad Stockholm AB enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
5. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Älvsjö 1:1 (kvarter E) till Sveafastigheter Bostad Barnbo AB enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
6. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom fastigheten Vallhunden 8 och del av Älvsjö 1:1 (kvarter F) till Vallhunden Fastighets AB enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
7. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med fortsatt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Mjölkboden 4 och del av Älvsjö

1:1 (kvarter G) till Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

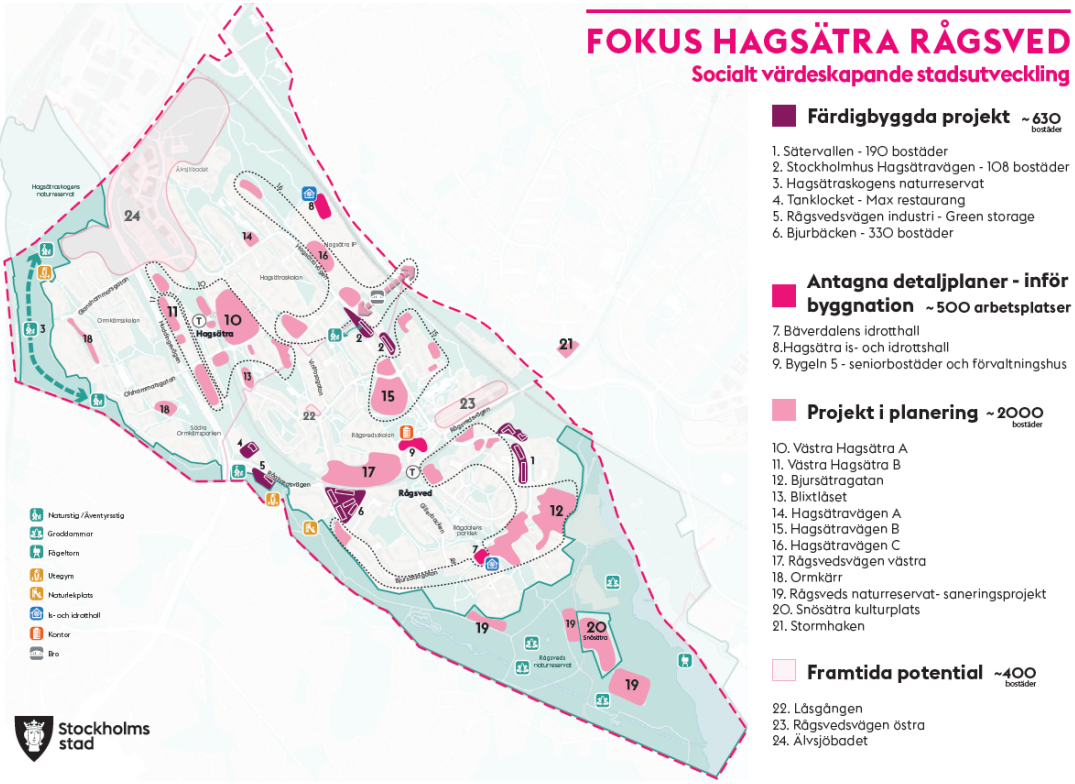
8. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med fortsatt tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Vallflickan 4 och Älvsjö 1:1 (kvarter H) till Skolfastigheter i Stockholm AB enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 juni 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund Fokus Hagsätra Rågsved

Arbetet med Fokus Hagsätra–Rågsved inleddes 2016 med målet att skapa socialt värdeskapande stadsutveckling i enlighet med stadens översiktsplan. Satsningen syftar till att möjliggöra minst 3 000 nya bostäder, kompletterande service samt investeringar i den offentliga miljön. Hittills har cirka 630 bostäder färdigställts och planering pågår för ytterligare cirka 2 000 bostäder i olika skeden. Detaljplaner som möjliggör idrottshallar och ett framtida förvaltningshus har vunnit laga kraft. Samtidigt har det genomförts och planeras för investeringar i allmän plats som bidrar till socialt värdeskapande genom gatu- och parkinvesteringar som tillför fler kvalitéer och funktioner i det offentliga rummet.

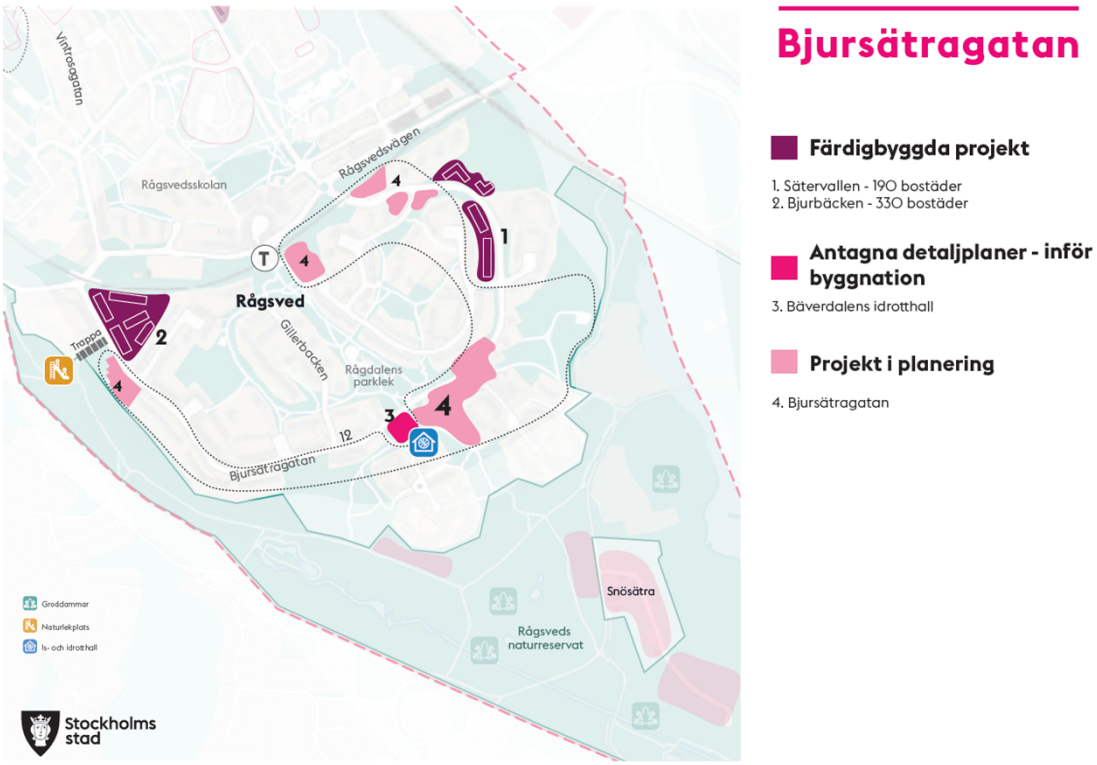


Figur 1. Fokus Hagsätra Rågsved projektöversiktskarta

Bakgrund Etapp Bjursätragatan

Etapp Bjursätragatan är en av fem etapper inom Fokus Hagsätra–Rågsved områdesplanering och är belägen i södra Rågsved. Etappen syftar till att utveckla Bjursätragatan till ett mer levande och tryggt stråk samt att stärka kopplingarna till Rågsveds naturreservat och närliggande parker. Inriktning har varit att koncentrera bebyggelsen i anslutning till befintliga strukturer, vilket möjliggör en sammanhållen stadsutveckling och ett större sammanhängande naturreservat.

Etapp Bjursätragatan består av ett projektpaket med tre projekt som sedan 2020 har ett gemensamt inriktningsbeslut: Sätervallen, Bjurbäcken och det aktuella projektet Bjursätragatan. Projektpaketet omfattar totalt cirka 950 bostäder, varav bostäderna inom Sätervallen och Bjurbäcken är inflyttade. Sätervallen omfattar cirka 190 hyresrätter, var av 80 lägenheter i Stockholmshus. Bjurbäcken omfattar 330 hyresrätter varav 110 i Stockholmshus. Inom etappen möjliggörs därtill en idrottshall som Fastighetskontoret avser att påbörja byggnationen av under hösten 2026. Idrottshallen beräknas stå klar i slutet av 2027.



Figur 2. Projektöversiktskarta över Etapp Bjursätragatan

Inom Sätervallen och Bjurbäcken har exploateringskontoret genomfört grönkompensationsåtgärder i form av fyra groddammar, ett fågeltorn och en naturlekplats i Rågsveds naturreservat. Därutöver har nya träd planterats och gatumiljön förbättrats längst kvarter Bjurbäcken och en ny trappa från Bjursätragatan till naturreservatet planeras stå färdig 2026.

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 omfattade utredningsutgifter upp till 12 miljoner kronor. (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 omfattade utredningsutgifter upp till 25 miljoner kronor. (E2019-04086)
- 2020-11-12 Beslut om markanvisningar 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 och inriktningsbeslut för etapp Bjursätragatan (E2020-04296).
- 2020-12-17 Beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Bävertassen 1 och del av Älvsjö 1:1 till Bäv Ekonomisk Förening och för förskola inom fastigheten Vallflickan 4 och del av Älvsjö 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB i Rågsved
- 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)
- 2023-10-19 Utökning av markanvisning för bostäder inom fastighet Älvsjö 1:1 i Rågsved till NRE Sweden AB som övertog Bonavas tidigare markanvisning.
- 2023-04-20 Beslut om markanvisning för idrottshall inom fastigheterna Älvsjö 1:1 och Bäverkolonin 2 i Rågsved till fastighetsnämnden (E2023-01137)
- 2024-06-12 Delgenomförandebeslut om 2 miljoner kronor på delegation, Flytt av befintlig elnätstation till nytt e-område inom projektet FHR 4 Bjursätragatan.
- 2024-07-03 Delgenomförandebeslut på delegation för idrottshall inom fastigheterna Älvsjö 1:1 och Bäverkolonin 2 i Rågsved (E2024-01920)

Revidering av inriktningsbeslut för projektpaket Etapp Bjursätragatan

Reviderat inriktningsbeslut för projektpaketet Etapp Bjursätragatan beslutades 2020 i samband med markanvisningar för bostäder till Bonava Sverige AB, AB Familjebostäder, NRE Sweden AB, Sveafastigheter Bostad AB. Inför beslutstillfället

uppvisade projektpaketet ett positivt nettonuvärde om 59 miljoner kronor. De totala utgifterna beräknades till 274,2 miljoner kronor och inkomsterna till 269,5 miljoner kronor, vilket motsvarade en täckningsgrad på 124 procent.

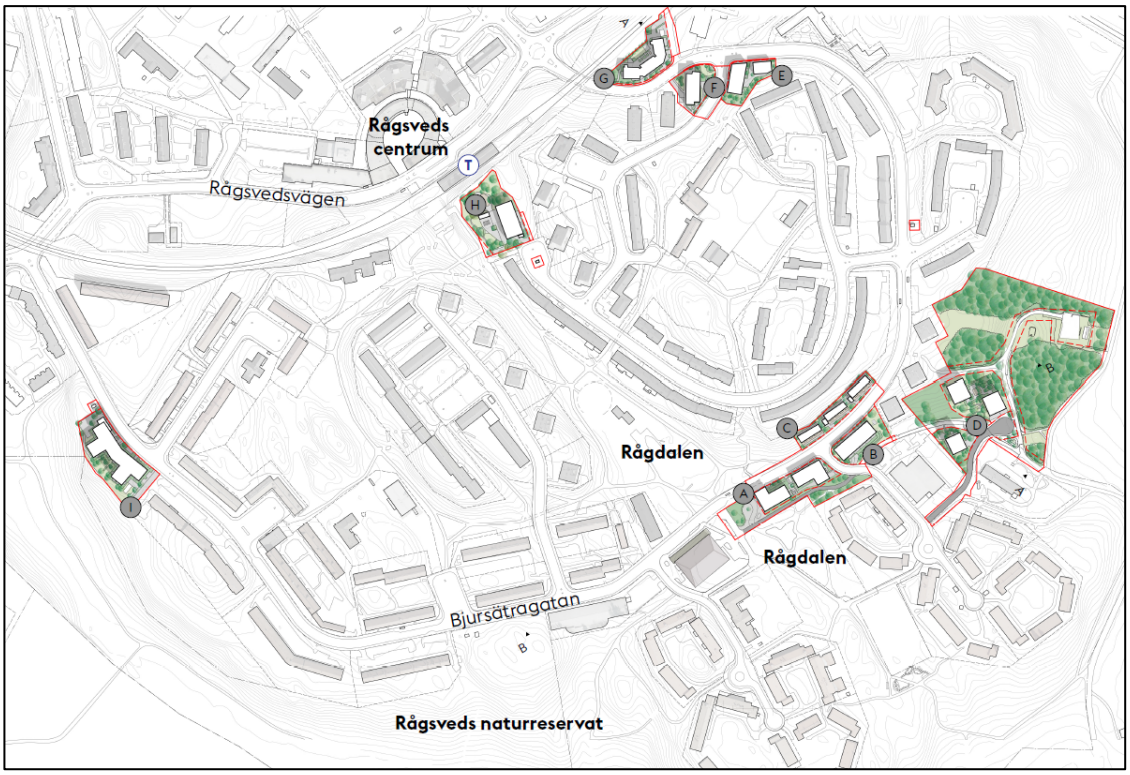
I samband med beslutet avslog exploateringsnämnden en föreslagen markanvisning för bostadsrätter inom projektet Bjursätragatan. Beslutet innebar att beräknade intäkter minskade med cirka 50 miljoner kronor jämfört med underlaget. En separat kalkyl togs därför fram för att följa upp projektet Bjursätragatan, nedan kallat projektet, enskilda projektekonomi.

Efter att det reviderade inriktningsbeslutet fattades har projektets förutsättningar förändrats ytterligare. Exploateringsgraden har successivt minskat genom att Familjebostäders lämnat planarbetet. Samtidigt har projektet anpassats för att bibehålla en täckningsgrad om cirka 100 procent, vilket inneburit att projektutgifterna reducerats i takt med den minskade exploateringen.

En revidering av projektpaketets inriktningsbeslut är därför nödvändig. De ekonomiska förutsättningarna i det gällande beslutet motsvarar inte längre projektets omfattning eller de förändringar som skett. Både intäkter och utgifter har minskat, vilket har resulterat i ett lägre nettonuvärde. Att intäkterna har minskat mer än utgifterna beror främst på bortfallet av bostadsrättskvarter, vilket har påverkat projektets ekonomiska utfall. Projektpaketet bedöms dock fortfarande vara lönsamt, om än i mindre utsträckning än vid inriktningsbeslutet 2020.

Nuläge projekt Bjursätragatan

Projektet omfattar idag cirka 300 nya bostäder fördelade på fem byggaktörer och sju bostadskvarter. Detaljplanen möjliggör även en ny förskola med sex avdelningar samt investeringar i parker och gata, med särskilt fokus på att utveckla södra Rågdalen som målpunkt.



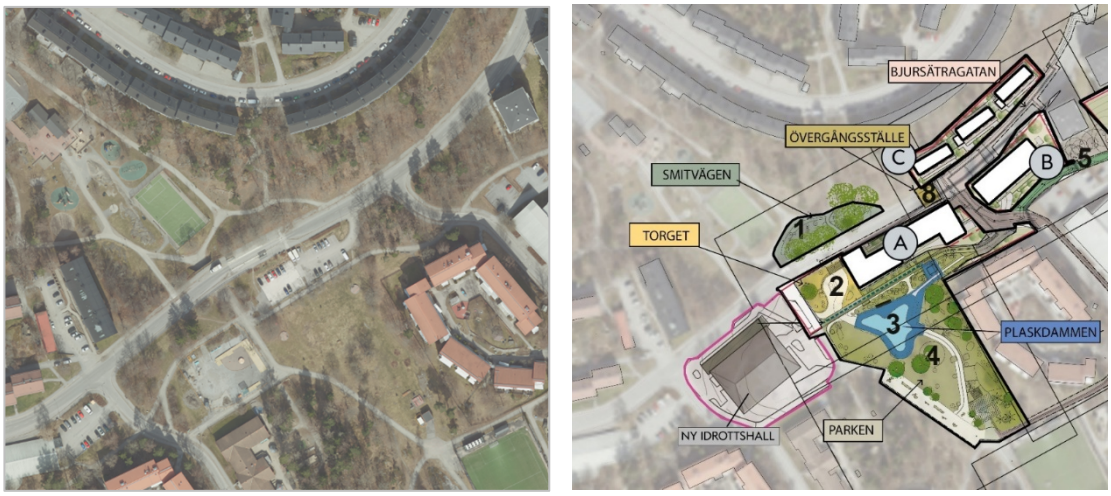
Figur 3. Översiktskarta projekt Bjursätragatan, detta ärende omfattar samtliga kvarter exklusive bostadsbebyggelse i kvarter D

Planarbete har pågått sen 2021, samråd genomfördes årsskiftet 2022/2023 och granskning hösten 2025. Under planprocessen har projektet successivt anpassats utifrån avvägningar mellan exploatering, naturvärden och genomförbarhet, vilket har lett till justeringar av projektets omfattning med minskning av antalet bostadskvarter.

Utveckling av södra Rågsved och investeringar i allmän platsmark i projektet

Planeringen i projektet bidrar till ett mer varierat bostadsutbud, stärker stadslivet och förbättrar kopplingarna till natur- och rekreationsområden.

Inom projektet planeras investeringar i allmän plats, däribland utveckling av Rågdalen, anläggande av en ny plaskdamm samt åtgärder för att förbättra tryggheten längst gatan. Investeringarna är en viktig del av målsättningen att utveckla den offentliga miljön i södra Rågsved. I området kring Bjursätragatan och Rågdalen planeras för en samverkande helhet mellan bostäder, park och offentliga funktioner. Den planerade idrottshallen, plaskdammen och nya vistelsemiljöer bidrar till ökad aktivitet och trygghet över tid. Åtgärderna stärker områdets identitet och utvecklar Bjursätragatan till ett mer levande stråk.



Figur 4: Översiktsvyer Bjursätragatan och Rågdalen. Till vänster ortofoto på platsen idag och till höger planerad utveckling

Projektets omfattning och byggaktörer

I tabellen nedan redovisas byggaktörer med upplåtelseform per kvarter vid detaljplanens granskning. Befintliga tomträttshavare föreslås utveckla sina fastigheter inom respektive tomträtt, med visst marktillskott från staden, vilket redovisas nedan.

Byggaktör/ kvarter	**Omfattning (granskning)**	**Upplåtelseform**
Kvarter A: Ikano	63 HR	Befintlig tomträtt som utvecklas med hyresrätter
Kvarter B: NRE	57 BR/ägrlgh	Nyupplåtelse friköp för bostadsrätter, äganderätt eller kollektivboende.
Kvarter C: NRE	12 radhus – BRF/ägrlgh	Nyupplåtelse friköp för bostädsrätter eller äganderätt
Kvarter D: NRE	112 BR	Nyupplåtelse friköp för bostadsrätter
Kvarter E: Sveafastigheter	30 HR	Ny tomträttsupplåtelse för hyresrätter
Kvarter F: Trianon	29 HR	Befintlig tomträtt som utvecklas med hyresrätter,
Kvarter G: Trianon	32 HR	Befintlig tomträtt som utvecklas med hyresrätter

Kvarter H: SISAB	6-8 avd. förskola	Befintlig tomträtt som möjliggör uppförande av en ny förskola
Kvarter I: VÄB	78 HR/BR	Befintlig tomträtt som utvecklas med hyresrätter
TOTALT	**Ca 410 bostäder, 4 lokaler, 1 förskola**	

Vid detaljplanens granskning omfattade Bjursätragatan cirka 410 bostäder fördelade på sex byggaktörer och nio kvarter i södra Rågsved, med en jämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter samt en förskola.

Förändringar sedan granskning

NRE Sweden AB (nedan NRE), som har markanvisning för kvarter B–D har efter granskningen valt att inte ingå överenskommelse om exploatering. För att säkerställa planens genomförbarhet har också kvarter D brutits ut ur detaljplanen eftersom den planerade exploateringen förutsätter en ny lokalgata. Planläggning av kvarter D bedöms vara lämplig först när en byggaktör med förutsättningar att genomföra projektet kan åta sig projektet.

I och med att kvarter D utgår omfattar detaljplanen i nuläget cirka 300 bostäder.

Bakgrund till överenskommelserna och genomförandebeslut

Projektet har under planprocessen förändrats i omfattning och antal byggaktörer. Exploateringsgraden har minskat till följd av att byggaktörer har lämnat projektet. Familjebostäder lämnade planarbetet innan samråd och markanvisning för kvarter D övertogs från Bonava till NRE efter samråd.

För kvarter A och E-I har de markanvisade aktörerna undertecknat överenskommelser om exploatering. Kvarter B och C omfattas av detta genomförandebeslut och detaljplan inför antagande och innebär att en planberedskap finns för radhus samt ett mindre flerbostadshus. NRE markanvisning löper till november 2026.

Genomförandebeslutet omfattar därmed de delar av projektet som i nuläget bedöms genomförbara, medan kvarter D föreslås avvaktas och hanteras i ett senare skede. Detta möjliggör en etappvis byggnation och innebär samtidigt att staden inte åtar sig utbyggnad av allmän plats där genomförbarheten är osäker.

I samband med genomförandebeslutet redovisas och föreslås även beslut om överenskommelser om exploatering och tomträttsupplåtelser för berörda kvarter. För kvarter F och G har förutsättningarna justerats sedan markanvisning genom att viss tillskottsmark i minder omfattning tillkommit. För kvarter E utgörs avtalspart i överenskommelsen av ett projektbolag till det markanvisade bolaget. För att ge en samlad och tydlig bild av projektets genomförande omfattar ärendet även

överenskommelser med fortsatt tomträttsupplåtelse för kvarter A och H. Mot bakgrund av projektets omfattning och de många samordnade överenskommelserna bedöms det vara lämpligt att redovisa samtliga överenskommelser om exploatering som beslut samlat i detta ärende, vilket ger en tydlig helhetsbild av den gemensamma samordnade planeringen och kommande genomförandet.

Kvarter B och C – framtida potential för bostadsrätter eller äganderätter

För kvarter B och C saknas i nuläget överenskommelser, då NRE valt att inte gå vidare. Kvarteren möjliggör cirka 60 lägenheter samt 12 radhus och är viktiga för att öka variationen i ett område där cirka 75 procent av bostadsbeståndet utgörs av hyresrätter i flerbostadshus. Sedan 2019 har all nyproduktion inom fokusområdet består av hyresrätter.

Genom att byggrätterna för kvarter B och C kvarstår i detaljplanen finns möjlighet att i ett senare skede utveckla kvarteren med bostadsrätter och som ägt boende. För kvarter C krävs inga förberedande åtgärder, medan kvarter B förutsätter ledningsomläggningar som genomförs när en byggaktör har identifierats.

För att uppnå målbilden för fokusområdet är det strategiskt viktigt att bidra till en mer varierad bostadsstruktur i Rågsved och motverka att den nuvarande dominansen av hyresrätter förstärks. Att byggrätterna för kvarter B och C kvarstår i detaljplanen skapar förutsättningar för en framtida utveckling med varierade upplåtelseformer.

Utifrån ovan föreslås byggrätterna för kvarter B och C inkluderas i genomförandebeslutet och ingå i detaljplanen medan kvarter D bryts ut och pausas i väntan på att genomförbarheten kan säkras. Upplägget innebär viss ekonomisk risk men bedöms vara en rimlig avvägning för att säkerställa fortsatt framdrift och en långsiktigt balanserad bostadsutveckling. Byggrätterna inom kvarter B och C bedöms samtidigt ha god utvecklingspotential när marknadsförutsättningarna förbättras och svarar mot de behov som finns inom området.

Överenskommelser om exploatering

Aktuella överenskommelser om exploatering omfattar såväl försäljning av mark som upplåtelser med tomträtt samt tilläggsavtal till befintliga tomträttsavtal.

Under planprocessen har samtliga aktörer tagit fram projektmål enligt stadens modell för socialt värdeskapande (SVA). Projektmålen utgör konkreta åtaganden kopplade till detaljplanens övergripande effektmål och biläggs respektive överenskommelser om exploatering.

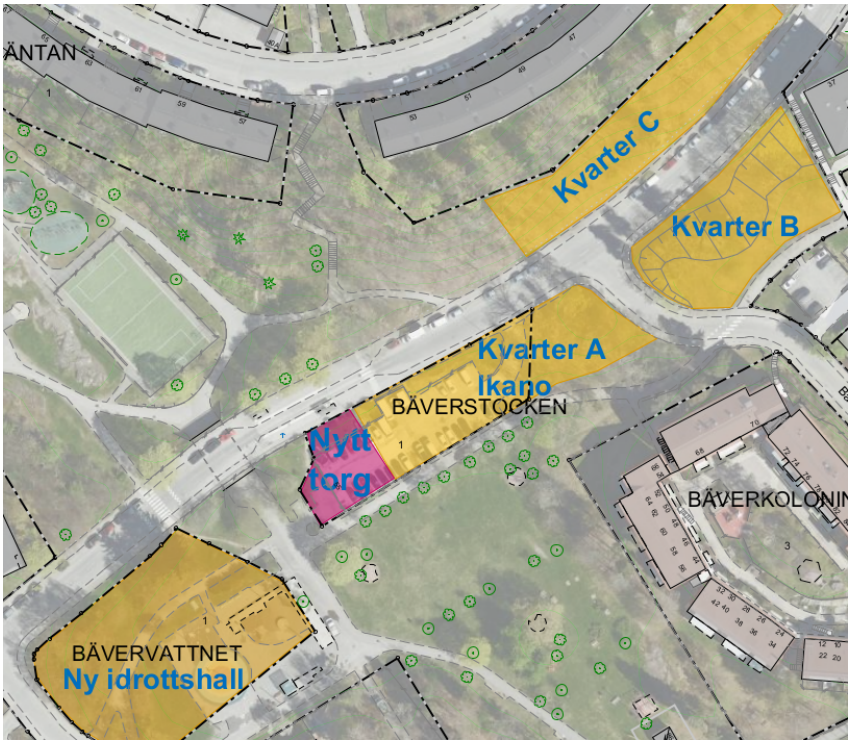
Kvarter A – Ikano

Stockholms stad har träffat överenskommelse om exploatering med Ikano Bostad Stockholm (nedan Ikano) för bostadsändamål inom fastigheten Bäverstocken 1. Ikano Bostad Holding AB ställer säkerhet genom borgensförbindelse.

Projektet omfattar cirka 63 hyreslägenheter (1–4 rok) med parkering i underjordiskt garage. Exploateringen sker inom tomträtten Bäverstocken 1 samt genom tillskottsmark från stadens fastighet Älvsjö 1:1 för att skapa ett mer ändamålsenligt kvarter. Samtidigt återförs en del av Bäverstocken 1 närmast Rågdalen till Älvsjö 1:1 och blir allmän plats för att möjliggöra ett nytt torg mittemot kommande idrottshall. Detta kräver fastighetsreglering samt tillägg till befintligt tomträttsavtal.

Exploatören ansvarar för och bekostar anslutningsavgifter för VA-serviser.

Projektet omfattar en lokal i bottenvåningen mot parken, preliminärt för caféverksamhet, samt sociala insatser genom verksamhetslokaler och initiativ inom Ikanoakademin för att främja ungas etablering på arbetsmarknaden.



Figur 5: Översiktskarta Rågdalen/Bjursätragatan: Gulmarkerade ytor är nya kvarter, rosa markerad är kvartersmarks som övergår till allmän plats och svart streckade linjer är befintliga fastighetsgränser.

Kvarter E – Sveafastigheter

Stockholms stad har tecknat överenskommelse om exploatering för bostadsändamål med tomträttsupplåtelse med Sveafastigheter Del av Stockholm Fäboden 1 AB, nedan kallad Sveafastigheter. Moderbolaget Sveafastigheter Development AB ställer säkerhet genom borgensförbindelse.

Överenskommelsen avser exploatering för bostadsändamål och omfattar uppförande av cirka 30 hyreslägenheter (1–3 rum och kök). Den kommande fastigheten avses bildas från del av stadens fastighet Älvsjö 1:1. Sveafastigheter ansvarar för och bekostar anslutningsavgifter för VA-serviser till kvarteret.

Projektet omfattar åtaganden i avtal om att tillskapa mindre, yteffektiva bostäder samt att anordna gårdsmiljöer som främjar social samvaro. Därutöver ingår åtaganden om lokal för sociala insatser, såsom läxhjälp och stöd till unga, samt dialog med boende för att stärka delaktighet och anpassa projektet till lokala behov.



Figur 6: Översiktskarta Bjursätragatan/Vallhornsgata: Gulmarkerade ytor är nya kvarter och svart streckade linjer är befintliga fastighetsgränser.

Kvarter F och G – Trianon

Stockholms stad har tecknat en överenskommelse om exploatering med Vallhunden Fastighets AB med tomträttsupplåtelse för bostadsändamål inom tomträtten Vallhunden 8 (kvarter F). Överenskommelse om exploatering har även tecknats med Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB om fortsatt tomträttsupplåtelse för bostadsändamål inom tomträtten Mjölkboden 4 (kvarter G). Överenskommelsen för kvarter G omfattar även tillskottsmark från del av Älvsjö 1:1. Bolagen är tomträttshavare för respektive tomträtt och kvarstår som avtalsparter. Moderbolaget AB Trianon, nedan kallat Trianon, ställer säkerhet genom borgensförbindelse.

Under 2021 förvärvade AB Trianon bolaget SIG Invest AB tillsammans med ett större fastighetsbestånd, inklusive de aktuella tomträtterna. Vallhunden Fastighets AB och Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB är dotterbolag till SIG Invest AB, vilket i sin tur är ett helägt dotterbolag till AB Trianon. Mot denna bakgrund föreslås att AB Trianon inträder som part i överenskommelserna i stället för SIG Invest AB, vilket regleras genom de överenskommelser som godkänns i detta tjänsteutlåtande.

Båda kvarteren omfattar totalt cirka 61 hyreslägenheter (1–3 rum och kök), varav 29 lägenheter i kvarter F och 32 lägenheter i kvarter G. Bostadsexploateringen sker inom befintliga tomträtter som i dag utgörs av en gräsyta med träd på kvarter F och privat markparkering på kvarter G. Fastighetsregleringen innebär att kvarter F avstyckas från Vallhunden 8 och bildar en ny fastighet. För kvarter G överförs en mindre

markyta längs Bjursätragatan från Älvsjö 1:1 för att skapa ett mer ändamålsenligt kvarter.

För kvarter F tecknas ett nytt tomträttsavtal. För kvarter G tecknas ett tillägg till befintligt tomträttsavtal i samband med justering av fastighetsgränserna.

Inom kvarter F finns ett u-område för ledningar tillhörande Stockholm Exergi. Dessa flyttas, på tomträttshavarens bekostnad ut i gatumark. Parkering anordnas i garage inom respektive kvarter. Tomträttshavarna ansvarar för och bekostar anslutningsavgifter för VA-serviser till kvarteren.

Projekten omfattar även åtaganden om att att stärka stadslivet längs Bjursätragatan genom aktiva entréer och mötesplatser. Därutöver ingår åtaganden om praktik- och mentorsprogram samt lokalt förankrad förvaltning för att främja sysselsättning och lokalt engagemang.

Kvarter H – SISAB

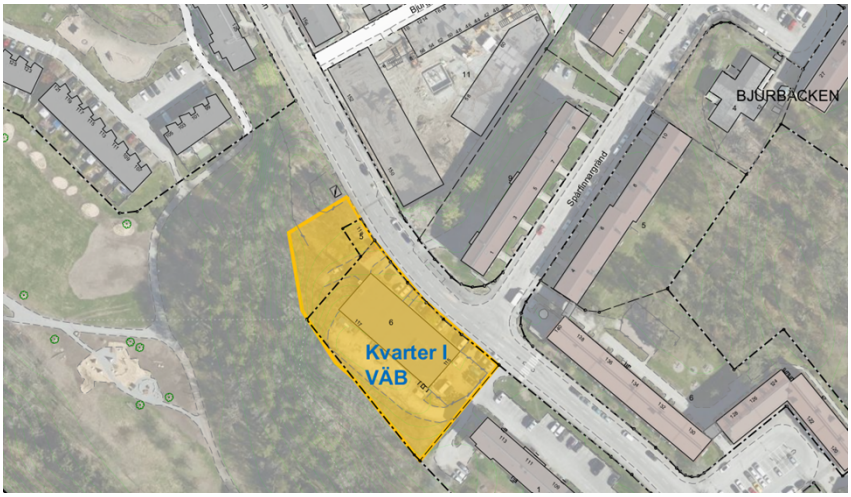
Stockholms stad har tecknat en överenskommelse om exploatering med SISAB avseende fortsatt tomträttsupplåtelse inom fastigheten Vallflickan 4 för skolverksamhet. Överenskommelsen möjliggör en kommande fastighetsreglering av mark som idag utgör parkmark men används som förskolegård.

Vidare reglerar överenskommelsen att SISAB ska teckna tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal efter att bolaget erhållit beställning från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Detta möjliggör uppförandet av en ny förskola med sex avdelningar, vilken ersätter den befintliga förskolebyggnaden då den närmar sig slutet av sin tekniska livslängd.

Projektet omfattar åtaganden i avtal om att tillskapa förskolekapacitet och förbättrade utemiljöer. Därutöver ingår åtaganden som bidrar till fler arbetsplatser samt en tillgänglig och inkluderande utemiljö.

Kvarter I – VÄB

Stockholms stad har tecknat en överenskommelse om exploatering med VÄB Fastighets AB. Överenskommelsen avser friköp av den befintliga tomträtten på fastigheten Bävertassen 6 samt överlåtelse av mark inom fastigheterna Bävertassen 5 och Älvsjö 1:1. KJ Holding AB och STWE Properties AB, som äger VÄB, ställer säkerhet genom borgensförbindelser. Bolagens finansiering innehåller en osäkerhetsfaktor eftersom den delvis baseras på framtida försäljningar. Risken bedöms dock som hanterbar och begränsad. VÄB är tomträttshavare till fastigheten och har därmed den exklusiva rätten att utveckla den. Detta innebär att projektets genomförande är knutet till VÄB ställning och rådighet över fastigheten. Borgensåtagandena från KJ Holding AB och STWE Properties AB ger sammantaget en godtagbar säkerhet som bedöms tillräcklig för att säkerställa projektets genomförande.



Figur 7: Översiktskarta kvarter I: Gulmarkerad yta är nytt kvarter och svart streckade linjer befintliga fastighetsgränser.

Bolaget planerar att uppföra minst 78 hyreslägenheter som initialt upplåts med hyresrätt, men som på sikt kan ombildas till bostadsrätter. Boende i området prioriteras bland sökande. Bolaget åtar sig att minst 30 procent av bostadslägenheterna ska utgöras av lägenheter om tre rum och kök eller större. Parkering sker i garage.

På Bävertassen 6 bedrivs idag en bilverkstad som kommer att rivas för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Bävertassen 5 utgör ett e-område där en tidigare nätstation varit placerad, men som flyttades 2024–2025 av Ellevio i samband med en kapacitetsförstärkning, i enlighet med delgenomförandebeslut från 2024 på 2 miljoner kronor. Kvarteret kräver inga ytterligare förberedande arbeten av exploateringskontoret.

Priset för marköverlåtelsen för bostadsändamål har fastställts till 6700 kronor per kvadratmeter ljus BTA och 3500 kronor per m2 ljus BTA för bottenvåningslokaler i prisläge per den 1 november 2025 (värdetidpunkt). Priset ska indexeras fram till tillträdesdagen.

Från priset skall vid tillträdestidpunkten dras av 25 995 000 kr motsvarande värde av tomträtt, rivningskostnader m.m.

Expertrådet har behandlat ärendet den 10 augusti 2026 (dnr E2026-01693).

Vid försäljningen ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt kommande detaljplan.

I avtalet regleras även att fastigheten Bävertassen 6 ska utökas genom fastighetsreglering med tillskottsmark från delar av Älvsjö 1:1 samt Bävertassen 5, i syfte att möjliggöra kvartersbildningen.

Bolaget medger i avtalet att staden, utan ersättning och för all framtid, har rätt att nyttja till en allmän gångväg inom planlagt x-område. Gångvägen sträcker sig från Bjursätragatan till Rågsveds naturreservat bakom kvarteret.

Projektet omfattar åtaganden i avtal som möjliggör en variation av upplåtelseformer, olika lägenhetsstorlekar och lokal mot Bjursätragatan. Därutöver ingår åtaganden om gårdsmiljöer med privata och gemensamma vistelseytor som bidrar till trygghet och stadsliv.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i ett fokusområde och omfattar investeringar i centrala parksatsningar, inklusive en plaskdamm och ett nytt torg som möter lokala utvecklingsbehov och stärker kvaliteten i det offentliga rummet. Investeringarna genomförs inom befintlig parkmark i direkt anslutning till den nya bebyggelsen och skapar tillsammans med de nya bostadskvarteren och den planerade idrottshallen ett sammanhängande stadsutvecklingsgrepp. Satsningarna lyfter strategiskt områdets attraktivitet, stärker dess identitet och bidrar till en ny mötesplats i södra Rågsved, i enlighet med fokusområdets mål.

Projektets största utgifter avser investeringar i parkanläggningar, följt av ledningsomläggningar. Endast mindre utgifter för nya gatuanläggningar väntas uppstå, eftersom kvarter D inte ingår i detta ekonomiska beslut och merparten av den nödvändiga infrastrukturen redan finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas genom utökade anläggningar inom befintlig parkmark.

Alla bolag ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

För kvarter I ska VÄB Fastighets AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20,5 kronor per ljus bruttoarea.

Kvarter E avses upplåtas med tomträtt till Sveafastigheter.

Kvarter A, F, G och H avses fortsatt upplåtas med tomträtt till respektive tomträttshavare.

Kontoret bedömer att exploateringen i projekt Bjursätragatan medför ett mindre underskott för staden, vilket uppvägs av att det samlade projektpaketet Etapp Bjursätragatan är lönsamt och genererar ett överskott. Projektpaketet möjliggör en etappvis utbyggnad där resurser kan omfördelas, vilket innebär att enskilda delprojekt kan vara olönsamma för att uppnå stadsutvecklingsmålen inom fokusområdet.

I detta ärende uppgår investeringen till 115,5 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdes-metoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 18 miljoner kronor motsvarande ett negativt nettonuvärde om 63 tusen kronor/ekvivalent lägenhet, båda inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Mark kommer både att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,50.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 115,5 miljoner kronor, varav 16,5 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredning och projektering samt genomförandet av parkinvesteringar och ledningsarbeten.

Av dessa utgör 3,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 17,6 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare och från byggaktörer för utredningar till planarbetet. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor inkomster som redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser kvarter B, C och I beräknas till 60,9 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 58 miljoner kronor.

Största delen av exploateringskontorets kommande investeringar avser parksatsningar (inklusive plaskdamm) samt anläggandet av ett nytt torg.

Utgifter för ledningar är huvudsakligen hänförliga till nyförläggningar samt två omläggningar inom kvarter B, vilket medför att projektet även erhåller inkomster från ledningsflyttar. Samtliga byggaktörer bekostar sina egna VA-anslutningar.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 346 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra projekt med motsvarande omfattning av bostadsbyggande lägre. Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 84 procent.

Projektpaket Etapp Bjursätragatan

För projektpaketet har en kalkyl tagits fram med alla ingående projekt. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för alla ingående projekt i

projektpaketet redovisar ett positivt nettonuvärde om 3 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Täckningsgraden för projektpaketet inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 101 procent. Projektpaketets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 281 tusen kronor i fast prisnivå.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 115,5 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 17,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	**Ack t.o.m. 2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	-16,5	-1,0	-4,6	-41,2	-44,7	-7,6	-115,5
Inkomster (exkl. försäljning)	1,8	1,2	1,3	0,0	13,4	0,0	17,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-14,7**	**0,2**	**-3,3**	**-41,2**	**-31,3**	**-7,6**	**-97,9**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	20,5	0,0	0,0	40,4	60,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Senare**	**Kom-mentar**
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,4	0,4	0,4	0,7	max 0,8	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,1	0	totalt -3,3
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0,1
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,3	

Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,3	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	17,6	0,0	0,0	40,4	0,0	totalt 58
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	**0,0**	**17,8**	**0,2**	**0,4**	**38,0**		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	**0,0**	**-0,1**	**-0,1**	**-0,1**	**-0,1**		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 3,3 miljoner kronor, motsvarande projektinkomster som redovisas som driftintäkter uppgår till 0,1 miljoner kronor. Projektet har inga offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 58 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Den främsta ekonomiska osäkerheten för projektet avser intäktssidan och den framtida försäljningen av kvarter B och C för bostadsrättsändamål, som påverkas av marknadsutvecklingen. Det finns redan idag en efterfrågan på hyresrätter med möjlighet till likvärdiga eller högre markpriser, men projektets inriktning är att bidra

till en mer varierad bostadsstruktur genom en högre andel bostadsrätter och annan bostadstypologi i form av radhus.

Sammantaget bedöms de ekonomiska riskerna vara hanterbara, eftersom kvarter B och C är relativt små kvarter och tidigare erfarenheter visar att bostadsrättsprojekt av motsvarande omfattning har kunnat genomföras i Rågsved när marknadsförutsättningarna varit gynnsamma. Genom att behålla byggrätterna i detaljplanen och inkludera dem i genomförandebeslutet skapas förutsättningar att på sikt genomföra projektet och samtidigt bidra till en mer varierad bostadsstruktur i Rågsved.

Risken för att stadens åtgärder inom allmän plats ska medföra väsentligt ökade projektutgifter bedöms som låg. Systemhandlingen är framtagen och stadens investeringar avser främst park. För att hantera osäkerheter har ett riskpåslag om cirka 10 procent samt en reserv om ytterligare 10 procent inkluderats i kalkylen. Ledningsomläggningar är begränsade, projekterade och förutsättningar utreda.

Sett till projektpaketet som helhet bedöms de ekonomiska riskerna vara begränsade. Bjurbäcken är i slutskedet av sitt genomförande och Sätervallenprojektet är avslutat, vilket minimerar osäkerheterna i dessa projekt. Risken för oförutsedda kostnadsökningar bedöms därför som låg. Fokus i det fortsatta arbetet är att säkerställa en fortsatt projektstyrning och kostnadskontroll i det återstående projektet Bjursätragatan.

Slutsats ekonomi

Projektet visar ett underskott och ett negativt nettonuvärde, men ingår i ett större projektpaket som totalt sett är lönsamt. Investeringarna bedöms vara strategiskt viktiga då de tillför betydande mervärden i form av förbättrade parkmiljöer, nya kvalitéer (t.ex. plaskdammen) och offentliga rum. Projektet har projekterat de allmänna investeringarna, vilket skapar goda förutsättningar för fortsatt kostnadskontroll.

Med hänsyn till projektets omfattning och det stora antalet bostäder bedöms det vara förenligt med fokusområdets målsättningar att genomföra investeringar i det offentliga rummet. Sådana satsningar bedöms bidra till ökad attraktivitet i stadsdelen och en långsiktigt socialt värdeskapande stadsutveckling.

Projektets ekonomi är delvis beroende av framtida intäkter från bostadsrättsförsäljning. Detta medför viss osäkerhet, men bedömningen är att marknadsförutsättningarna på sikt är tillräckligt goda för att motivera antagandena i kalkylen.

Sammantaget bedöms osäkerheterna och riskerna vara hanterbara och utvecklingen är i linje med stadens mål för fokusområdet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet Bjursätragatan bidrar till stadens mål om bostadsbebyggelse genom att tillföra cirka 300 nya bostäder. Bebyggelsen omfattar både hyresrätter och färdiga byggrätter för radhus och bostadsrätter, vilket breddar utbudet i en stadsdel som idag domineras av hyresrätter i flerbostadshus. Genom att huvudsakligen utveckla hårdgjorda och lågt nyttjade ytor skapas nya värden i området samtidigt som befintliga tomträtter utvecklas.

Projektet ligger väl i linje med översiktsplanens inriktning genom att komplettera ett kollektivtrafiknära fokusområde, bidra till en mer varierad och attraktiv stadsmiljö och stärka Rågsveds långsiktiga utvecklingspotential. Sammantaget bidrar exploateringen till bostadsförsörjningen och ett kvalitativt tillskott som stödjer en mer blandad stadsdel i ett fokusområde.

Lokaler

Detaljplanen stärker utbudet av lokal service i södra Rågsved genom att säkerställa nya lokaler för centrumverksamheter i strategiska lägen längs Bjursätragatan. Dessa placeras främst i hörn- och entrélägen där de kan bidra till ett mer aktivt och tryggt gaturum. Planen möjliggör även en ny och större förskola som kan ersätta den befintliga Rågen på fastigheten Vallflickan 4. Tillsammans med närheten till befintliga skolor och rekreationsområden innebär projektet att området får en mer tillgänglig struktur för service, vardagsfunktioner och lokala verksamheter.

Social hållbarhet

Projektet har arbetat enligt stadens modell för socialt värdeskapande (SVA) med fokus på att stärka sociala värden i södra Rågsved. Effektmål togs fram inför markanvisning och start-PM och har konkretiserats i projektmål under planprocessen. För Bjursätragatan innebär detta bland annat att ha ett varierat bostadsutbud, skapa en trygg och mänsklig gata, stärka kopplingarna till naturreservatet samt utveckla ett sammanhängande nät av gröna och aktiva stråk.

För etapp Bjursätragatan har följande effektmål tagits fram:

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 färdsätt. 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.

En central del är utvecklingen av Rågdalen som målpunkt, där åtgärder som nya vistelsemiljöer, plaskdamm och förbättrade gångstråk och entréer till naturreservatet planeras. Dessa satsningar bidrar till ökad social sammanhållning och fler inkluderande mötesplatser.

Planeringen har genomförts med utökad dialog i olika skeden. Staden och samtliga byggaktörer har tagit fram projektmål som redovisas i respektive SVA-PM och biläggs planhandlingarna, och flera av de sociala åtagandena återfinns även i överenskommelserna.

Jämställdhet och trygghet

Arbetet med detaljplanen har haft ett kontinuerligt fokus på jämställdhet och trygghet, vilket följts upp genom SVA-analysen, planhandlingarna och dialoger under processen. Planförslaget kombinerar ny bebyggelse med förbättringar i allmän plats för att skapa mer inkluderande och trygga miljöer i södra Rågsved. Utvecklingen av Bjursätragatan till en mer stadsmässig gata, med fler entréer och lokaler i bottenvåning, bedöms bidra till ökad närvaro och en tryggare vardagsmiljö. Kvarter E innehåller även yteffektiva bostäder. Enligt Sveafastigheters projektmål och åtaganden ska ensamstående med barn prioriteras i den interna bostadskön, vilket bidrar till projektets jämställdhetsinriktning.

Satsningarna i Rågdalen såsom förbättrad belysning, öppnare siktlinjer, nya gångstråk samt målpunkter som torgytor och plaskdamm syftar till att skapa mer tillgängliga och attraktiva vistelsemiljöer.

Under genomförandetiden kan byggskedet innebära tillfälliga störningar, varför projektet och byggaktörerna åtar sig att arbeta med trygghet under byggtid i form av samordning, tydlig information och åtgärder för att minska påverkan. Sammantaget bedöms projektet bidra till en mer trygg och jämställd miljö över tid.

Barn

Barnperspektivet har integrerats i planprocessen genom en IBKA-analys, som har bidragit till att identifiera viktiga kvaliteter och behov i barns vardagsmiljöer. Inom områdesplaneringen för Hagsätra och Rågsved säkerställs att behovet av skolor och förskolor kan mötas i takt med att stadsdelarna växer, och i detta projekt möjliggörs en ny förskola.

Projektet stärker barns rörelsefrihet och trygghet genom att utveckla närliggande park- och naturmiljöer med nya lek- och vistelsemiljöer, tryggare gångvägar och bättre kopplingar mellan bostäder, park och natur. Plaskdammen i Rågdalen är en viktig del av satsningen, då den inte bara erbjuder lek utan även kan bidra till ökad vattenvana, något stadsdelsförvaltningen lyft som en betydelsefull utvecklingspunkt i området.

Tillgänglighet

Tillgänglighet har beaktats genom hela projektet med fokus på god framkomlighet i ett område med stora nivåskillnader. Entréer placeras mot gatan, gångstråk tydliggörs och förgårdsmark utformas för att skapa mer orienterbara och användbara miljöer. Utvecklingen av Rågdalen samt nya kopplingar mellan park, gata och bostäder bidrar till förbättrad tillgänglighet genom tryggare gångvägar och bättre siktlinjer. Tillgänglighetsfrågor har även integrerats i projekteringen av förskolan och de nya kvarteren för att säkerställa att både byggnader och utemiljöer fungerar för olika behov. Sammantaget bedöms projektet stärka tillgängligheten i området, även om vissa begränsningar kvarstår till följd av terrängen.

Miljömässig hållbarhet

Projektet har anpassats för att minimera intrång i naturmiljöer och exploateringen har successivt reducerats. Samtidigt genomförs riktade investeringar för att stärka både ekologiska och rekreativa värden genom utveckling av parkmiljöer i Rågdalen, förbättrade spridningssamband och entréer till naturreservatet och satsningar på gångstråk som minskar barriärer.

Projektet bidrar till hållbar stadsutveckling genom att kombinera förtätning med kvalitativa investeringar i grönstruktur och rekreation.

Tidig miljöbedömning

Projektet har utrett markmiljö samt dagvatten- och skyfallshantering. Utredningarna visar att vissa delar av området har förorenad ytlig jord som behöver åtgärdas i samband med genomförandet för att marken ska vara lämplig för bostäder, vilket hanteras inom respektive kvarters genomförandeskede.

Arbetet med dagvatten och skyfall har visat att Rågdalen är en viktig lågpunkt vid kraftig nederbörd. Planeringen tar hänsyn till detta genom att skapa förutsättningar för att leda vatten på ett kontrollerat sätt inom gator och parkmiljöer.

Sammantaget bedöms projektet inte ge upphov till betydande miljöpåverkan, och de åtgärder som identifierats kan hanteras inom ramen för projektets fortsatta genomförande.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet innebär att naturmark med ekologiska värden tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Totalt avverkas 24 naturvärdesträd och tre särskilt skyddsvärda träd, vilket påverkar livsmiljöer och habitatnätverk för bland annat vedlevande insekter, barrskogsmesar, mindre hackspett och fladdermöss. Bebyggelsen planeras i direkt anslutning till Rågsveds naturreservat, vilket projektet har tagit hänsyn till vid planeringen av kompensations- och skyddsåtgärder.

Kompensationsåtgärderna genomförs främst i Rågsveds naturreservat samt inom park- och naturmark i södra Rågsved. Åtgärderna omfattar anpassad belysning längs gång- och cykelstråk och Snösätravägen för att minska påverkan på fladdermöss samt uppsättning av mulm-, fågel- och fladdermusholkar. Därutöver genomförs plantering av ek, oxel, rönn, sälg och andra nektar- och pollenrika växter samt naturvårdande skötselinsatser såsom friställning av ekar och anläggning av sandbäddar för pollinerande insekter. Den slutliga omfattningen av återplanteringen fastställs i den fortsatta detaljprojekteringen och anpassas efter projektets förutsättningar och värden som ska kompenseras. Vid projektering av allmän plats prioriteras biologisk mångfald genom ett varierat och platsanpassat artval, och döda träd återbrukas i stor utsträckning som faunadepåer eller omvandlas till mulmholkar för att bevara livsmiljöer för vedlevande arter.

Den mindre häckningsbiotop för mindre hackspett som tas i anspråk kompenseras genom faunadepåer av lövträd. För att ersätta funktioner från borttagna hålträd sätts åtta starholkar, två mesholkar och sex fladdermusholkar upp. Tillsammans med mulmholkar, faunadepåer och rishögar skapas livsmiljöer för fåglar och vedlevande insekter på kort sikt, medan nyplanterade träd successivt stärker de ekologiska värdena på längre sikt. Sammantaget bedöms åtgärderna minska intrångets negativa effekter och successivt stärka områdets ekologiska funktioner.

Endast en mindre del av den park- och naturmark som tas i anspråk bedöms ha rekreativa värden enligt stadsbyggnadskontorets sociotopkarta. De planerade investeringarna i parker och offentliga rum ska därför främst ses som en strategisk utveckling av parkmiljöerna för att möta den växande befolkningens behov och stärka områdets kvaliteter. Investeringarna motiveras därmed i första hand av områdets utvecklingsbehov, snarare än av behovet av rekreativ kompensation för exploateringen.

De samlade grönkompensationsåtgärderna beräknas uppgå till cirka 2,3 miljoner kronor.

Hållbarhetskrav

Alla bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom kvarteren uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Bolagen arbetar för att uppfylla stadens mål om energieffektiva lösningar och användning av förnybara energislag genom att planera för byggnader med låg energianvändning och tekniska system med minskad klimatpåverkan. De strävar även efter att välja hållbara material och lösningar som bidrar till resurseffektivitet och minskade utsläpp under byggskedet. Sammantaget visar arbetet att bolagen aktivt eftersträvar att bidra till stadens miljöambitioner inom ramen för projektet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen planeras att antas under 2026, förutsatt att den vinner lagar följer därefter:

- 2027: detaljprojektering och fastighetsbildning
- 2028: genomförandestart av stadens arbete

Utbyggnaden omfattar bland annat anläggande av torgytor. utveckling av park och plaskdamm i Rågdalen och nytt övergångställe, gångstråk samt entréer.

Genomförandet är beroende av samordning med andra projekt i området, särskilt planerad idrottshall, samt avtal med byggaktörer.

Bolagen för kvarter E, F, G och I planerar sin byggstart till år 2027–2028 efter beslut om fastighetsbildning och en inflyttning av första kvarteret bedöms till år 2029–2030.

SISAB avser att bygga när beställning har inkommit från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning om ny förskola vilket preliminärt tidigast sker efter 2030. Ikano är för kvarter A beroende av att stadens först genomför sina grovarbeten för parkinvesteringar i Rågdalen samt att Ikano måste genomföra flytt av ledningar inom egen tomträtt. Preliminär byggstart är 2031.

Kvarter B och C och erforderliga ledningsomläggningar bedöms kunna genomföras först när en byggaktör kan knytas till projekten genom avtal.

Risker och osäkerheter

Projektet omfattar flera byggaktörer och genomförs i ett område med tekniska och miljömässiga förutsättningar som kräver samordning. Detta medför vissa risker kopplade till genomförande, tidplan och omfattning, vilka har identifierats och hanterats inom projektets planering och kalkyl.

Samtliga exploateringsöverenskommelser, med undantag för kvarter B och C, har undertecknats inför nämndens behandling. Projektet är upplagt så att aktörer för kvarter B och C kan ansluta i ett senare skede, vilket möjliggör ett etappvis genomförande och bidrar till att fokusområdets mål om en större blandning av bostadsformer i Rågsved. Projektet har dessutom utformats så att övriga delar kan genomföras oberoende av utvecklingen i kvarter B och C.

Tidplanen är beroende av att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Eventuella överklaganden kan påverka tidplanen, vilket är en vanlig osäkerhet i planprocesser. Genomförandet samordnas även med andra projekt i området, särskilt planerad idrottshall.

Tekniska frågor, såsom ledningsomläggningar och utbyggnad av allmän plats, har utretts och bedöms i nuläget vara genomförbara. Kalkylen inkluderar riskpåslag för att hantera variationer i genomförandeskedet. Genomförandet har en skedesplanering som har etappindelats för att säkerställa att centrala kvaliteter, såsom plaskdamm, parkutveckling och förbättrade kopplingar till naturreservatet, kan genomföras först.

Sammantaget bedöms projektets risker vara hanterbara, och det finns förutsättningar att genomföra projektet enligt plan.

Kommunikation

Kontoret har fört dialog med berörd stadsdelsförvaltning, som överlag är positiv till planförslaget och särskilt framhåller vikten av den planerade plaskdammen som ett värdefullt tillskott för området. Vid projektets initiering bedömde stadsdelsförvaltningen att det inte fanns behov av bostäder enligt LSS eller SoL inom projektet. I ett senare skede har ett sådant behov identifierats, vilket dock delvis bedöms kunna tillgodoses inom andra projekt inom stadsdelsförvaltningsområdet.

Kontoret har även haft löpande dialog med stadsbyggnadskontoret inom ramen för planprocessen.

Samverkan sker kontinuerligt med fastighetskontoret avseende genomförandet av den planerade idrottshallen längs Bjursätragatan.

Kontoret har, i samverkan med stadsbyggnadskontoret, arbetat fram utbyggnadsförslaget inom ramen för det pågående planarbetet.

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 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret. Uppföljning av det ekonomiska projektpaketet och har hanterats i enlighet med stadens projektstyrning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att bidra till stadens mål om bostadsförsörjning och socialt värdeskapande stadsutveckling. Projektet tillför nya bostäder, stärker stadslivet längs Bjursätragatan och utvecklar Rågdalen till en attraktiv och trygg målpunkt med förbättrade kopplingar till Rågsveds gröna rum.

En särskild styrka i projektet är kombinationen av bostadsutveckling och investeringar i allmän plats, där satsningar på park, plaskdamm och vistelsemiljöer bidrar till ökad trygghet, fler mötesplatser och stärkt identitet för området.

Trots ett utmanande marknadsläge och vissa osäkerheter kopplade till kvarter B och C bedöms riskerna som hanterbara. Det etappvisa genomförandet möjliggör fortsatt framdrift samtidigt som förutsättningar skapas för framtida utveckling av bostadsrätter och/eller äganderätter.

Sammantaget bedöms projektet utgöra en väl avvägd strategi som både möter dagens förutsättningar och bidrar till en långsiktigt hållbar och mer varierad stadsutveckling i Rågsved i enlighet med stadens mål för fokusområdet.

Sammantaget bedöms projektet bidra till ett mer socialt värdeskapande och varierad stadsutveckling i Rågsved i enlighet med stadens mål för fokusområdet.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 oktober 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget ska staden ha en byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2035. Staden ska byggas samman och segregationen minska, bland annat genom att arbeta med översiktsplanens fokusområden.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Bjursätragatan som bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till åtagandet inom 2013 års Stockholmsförhandling. Projektet bidrar till att utveckla ett av översiktsplanens fokusområden och investeringarna i gaturummet, parkytor och kopplingar till Rågsveds grönområden förväntas bidra till att Bjursätragatan utvecklas till ett mer levande stråk med ökad trygghet, fler mötesplatser och en långsiktigt ökad attraktivitet i området.

Genomförbarheten för Kvarter D som brutits ur detaljplanen till följd av osäkra marknadsförutsättningar bedöms kunna öka på sikt. Det samma gäller de två kvarter inom detaljplanen som i dagsläget saknar byggaktör. Att den redovisade kalkylen förutsätter att dessa kvarter kommer att säljas i ett senare skede innebär en viss risk. Kvarter B och C är dock relativt små kvarter och tidigare erfarenheter visar att

bostadsrättsprojekt av motsvarande omfattning har kunnat genomföras i Rågsved när marknadsförutsättningarna varit gynnsamma.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet beräknas vara olönsamt för staden och anser att genomförandet av projektet kan motiveras av att projektpaketet Etapp Bjursätragatan som helhet beräknas ha en projektekonomi i balans. Stadsledningskontoret vill understryka att en fortsatt god ekonomisk kontroll är central för att säkerställa genomförbarheten både för projektet Bjursätragatan och för Fokus Hagsätra-Rågsved som helhet. Det är också av vikt att exploateringsnämnden säkerställer en hög lönsamhet i projekt i andra delar av staden för att säkerställa att alla områden kan utvecklas med likvärdiga stadskvaliteter.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Älvsjö 1:1, Bäverstocken 1, Vallhunden 8, Mjölkboden 4, Vallflickan 4, Bävertassen 5 och Bävertassen 6, projekt Bjursätragatan, till en projektutgift om 115,5 mnkr, investeringsinkomst om 17,6 mnkr samt en försäljningsinkomst om 60,9 mnkr. Utgifterna för år 2027 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2028.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag samt att därutöver anföra följande:

Projektet Bjursätragatan utgör ett av tre projekt i projektpaketet Etapp Bjursätragatan. Övriga projekt inom etappen består av Sätervallen och Bjurbäcken. Planarbetet för projektet Bjursätragatan har pågått sedan 2021, med planerat antagande under hösten 2026. Syftet är att tillföra nya bostäder samt utveckla Bjursätragatan till ett mer levande stadsgaturum och stärka Rågdalen som målpunkt genom investeringar i parkmiljöer, plaskdamm, torg och förbättrade entréer till Rågsveds naturreservat.

Sverigedemokraterna ställer sig mycket negativa till förtätningen på den föreslagna marken som idag är naturmark. Förtätningen riskerar att leda till ökad segregation samt minska områdets attraktivitet. Vi är försiktigt positiva till att utveckla redan hårdgjord yta med varsam byggnation. Detta får dock inte ske på bekostnad av bortbyggnation av p-platser eller grönområde.