

Förutsättningar för kommersiella lokaler i bottenvåningar i Barkarbystaden

2017-03-15



Innehållsförteckning

• Slutsats och rekommendation	3
• Bakgrund	4
• Syfte	4
• Omfattning	4
• Underlag och förutsättningar	5
• Kort historik	7
• Varför lokaler i bottenvåningarna	7
• Generella förutsättningar för lokaler i bottenvåningar..	8
○ Marknadsunderlag efterfrågan och utbud.....	8
○ Trafik och tillgänglighet.....	8
○ Utformning, planbestämmelser.....	9
○ Ekonomi.....	10
○ Förvaltning och drift.....	10
• Kommersiella lokaler i Barkarbystaden	11
○ Barkarbystadens nya stads kärna.....	12
○ Lämpliga lägen för kommersiella lokaler.....	13
○ Hangaren.....	14
○ Tunnelbanetorget.....	15
○ Etappvis utbyggnad.....	16
• Bilaga 1, Sammanställning omsättning och ytbehov	
• Bilaga 2, Förenklade kalkylexempel för ett bostadskvarter i Barkarbystaden	

Slutsats och rekommendation

När Barkarbystaden är utbyggd kommer den att inrymma mer än 40 000 invånare. Detta motsvarar en mellanstor svensk stad som exempelvis Borlänge eller Östersund. Detta ger relativt goda förutsättningar för att etablera handel och service i området. Närheten till Barkarby handelsplats innebär emellertid begränsade möjligheter för att etablera en omfattande sällanköpshandel (exempelvis mode, skor, sport, elektronik mm). Den föreslagna strukturen, med en tät kvartersstad ger dock unika möjligheter att etablera en fungerande stadskärna där stadslivskvaliteterna bidrar till att butiker och restauranger kan överleva på sikt.

- Barkarbystaden kan ge underlag för ca 20 000 kvm handel, restauranger och kommersiell service i bottenvåningarna.
- Etablering av en ny extern galleria i Barkarbystadens närområde skulle väsentligt försämra förutsättningarna för handel i den nya stadskärnan.
- Handel och restauranger bör koncentreras centralt i området i anslutning till torgen vid tunnelbaneuppgångarna.
- Två mellanstora dagligvaruenheter med goda parkeringsmöjligheter utgör ankare.
- Därutöver, etableras lämpligen lokaler för mindre kontorsverksamheter och service längs huvudstråken utanför stadskärnan, som längs Barkarbyvägen och Flygfältsvägen.
- Vårdinrättningar, offentlig service, kultur mm lokaliseras med fördel centralt för att stärka stadskärnan och handeln.
- Sträva mot sammanhållna förvaltningsenheter för lokalerna som anvisas ett fåtal aktörer med kunskap om handel.
- Rabattera avgälder och byggrättspriser för lokaler som upplåts innan marknadsunderlaget är etablerat.
- 3d-fastighetsbildning kan vara ändamålsenligt men innehåller ekonomiska och administrativa konsekvenser som måste klargöras innan planläggning och markanvisning/försäljning.
- Etappindela så att tunnelbanetorgen och kringliggande bebyggelse byggs samtidigt

Bakgrund

I Stockholmsförhandlingen år 2013 åtog sig Järfälla kommun att bygga 14 000 bostäder i anslutning till den nya tunnelbanegrenen till Barkarby station. Barkarbystaden är nu det största utbyggnadsområdet i Stockholmsområdet. Här planeras en levande stad med 18 000 nya bostäder med 140 kvarter och 10 000 nya arbetsplatser. I Barkarbystaden kommer det att finnas bostäder, arbetsplatser, skolor, kultur och service. Ambitionen är att bygga blandstad med aktiva bottenvåningar och ett rikt stadsliv. I direkt anslutning till det nya området ligger Barkarby Handelsplats, en av landets största handelsplatser.

Syfte

Denna rapport belyser förutsättningar och möjligheter för kommersiella lokaler i bottenvåningar i den nya bebyggelsen som planeras i Barkarbystaden. Dokumentet är tänkt att utgöra ett stöd vid framtagandet av nya detaljplaner samt vid markanvisningsförfarandet. Det kan också vara till hjälp vid den interna kommunikationen och förankringen inom Barkarbystadens organisation.

Omfattning

Rapporten utgör en översiktlig vägledning där olika aspekter av lokaler i bottenvåningar beskrivs och belyses liksom de marknadsmässiga förutsättningarna för handel och service i Barkarbystaden norr om järnvägen. Området söder om järnvägen, Veddesta, omfattas inte av denna rapport. Dokumentet utgör i sig inget komplett beslutsunderlag. Det kommer krävas fördjupningar i varje enskild planeringsetapp och markanvisningsärende. Rapporten beskriver förutsättningarna för området norr om järnvägen så som illustrerat på strukturplanen på sidan 6. Rapporten belyser inte de kommersiella förutsättningarna för kontor.

Underlag och förutsättningar

Som utgångspunkt för denna rapport har använts Program för Barkarbystaden godkänt 2016-01-27, strukturplan från Tovatt Architects and planners 2016-12-16, samt gångflödesanalys utarbetad av SpaceScape januari 2017. Vid bedömningen av förutsättningarna för de kommersiella lokalerna har marknadsunderlaget beräknats utifrån Järfälla kommun/Statisticons befolkningsprognos, SCB/HUI:s rapport Handeln i Sverige 2007–2015 samt prognoser från konsumtionsprognosgruppen. Vid bedömningen av kundunderlaget för café och restaurang har det förutsatts att ca 1500 arbetsplatser inrättas centralt inom området, utöver kontorsklustret vid järnvägen.

Det förutsätts att konsumtionen av dagligvaror växer med 0,3 % per år i fasta priser, efter avdrag med 0,1 % per år för e-handel. Sällanköpsvaror växer med 1,0 % per år i fasta priser, efter avdrag med 0,7 % för e-handel. Vi räknar med att e-handeln tar en fjärdedel av tillväxten för dagligvaror och drygt 40 % av tillväxten för sällanköp. Det är troligt att det blir allt vanligare med blandformer mellan butik och e-handel.

All prognostiserad omsättning är i 2015 års priser och inklusive moms. Alla ytor är kvm LOA om ej annat anges.

Nyckeltal för de förenklade kalkylexemplen i bilaga 2 avseende byggrättsvärden mm är avstämde med företrädare från bostadsbolag, fastighetskonsulter och banker. Beräkningsexemplen utgår från situationen när den nya bebyggelsen enligt programförslagen står klar men utifrån dagens penningvärde.

Kartor och bildmaterial är hämtat från programhandlingarna där illustrationerna är utförda av Tovatt Architects and planners AB.



Tidig strukturplan Barkarbystaden



Kort historik

Under 40- och 50-talen kunde vi se stadsdelar växa fram med lokala centra med ett utbud av service och handel som tillgodosåg de dagliga behoven. Från kommunernas sida satsades det också på kultur och offentlig service. I och med bilens intåg och den storskaliga modernistiska planeringen separerades funktionerna i högre grad. Så småningom tappades handeln mer eller mindre bort i den kommunala planeringen vilket öppnade fältet för storskaliga externa handelsanläggningar som ofta kräver bil för att nås på ett rationellt och bekvämt sätt.

I dagens planering har man återigen upptäckt fördelarna med funktionsblandning, en levande stadsbild och ett hållbart utbud av service och handel där människor bor. Handelns förutsättningar har emellertid förändrats tämligen genomgripande sedan 40-talet. De stora handelsanläggningarna står för en stor del av omsättningen i sällanköp. Detta i kombination med en snabbt ökande e-handel begränsar möjligheterna att åstadkomma handel i bottenvåningarna enligt småstadsmodellen.

Varför lokaler i bottenvåningarna

Utformningen av bottenvåningarna och gaturummet bidrar i hög grad till hur vi upplever bebyggelsen. Utformningen och innehållet i ögonhöjd är naturligt det vi i första hand uppfattar. Om bottenvåningen fylls med en verksamhet som befolkas dagtid ökar tryggheten i området och det kan gå att få en aktivitet som bidrar till stadslivet och stadsbilden. Kring huvudstråken är det också önskvärt att lokalisera ett utbud av handel och service som erbjuder ett diversifierat basutbud till området. I bästa fall minskar bilanvändningen om den dagliga handeln kan utföras där du bor, på vägen hem från jobbet mellan busshållplatsen/tunnelbanan och bostaden.



Generella förutsättningar för lokaler i bottenvåningar

- **Marknadsunderlag, efterfrågan och utbud**

Förutsättningar för handel i bottenvåning är naturligtvis beroende av den omsättning som kan genereras i verksamheten och därmed den hyra som kan betalas. Om det gäller ett område underförsörjt på handel, långt från större handelsanläggningar kan de ekonomiska förutsättningarna finnas för att åstadkomma ett bredare utbud. Oftast utgör dagligvaror basen i utbudet. Runt dagligvarorna kan sedan fler verksamheter etableras och fungera väl. Ett typiskt lokalcentrum innehåller ofta ett apotek, frisör, blomsteraffär, café och restauranger och ett gym. Om det dessutom går att attrahera en systembolagsbutik har man ett starkt lokalt centrum. Inslag av offentlig service, vård och kultur stärker platsen ytterligare och kan möjliggöra att ett större utbud av handel kan etableras. Traditionell sällanköpsvaruhandel, shopping, har ofta svårt att hävda sig då det kräver ett relativt stort marknadsunderlag och då vi oftast har ett externt större köpcentrum eller liknande i närheten. Dock kan en tät och attraktiv stadsmiljö, med god tillgänglighet möjliggöra etablering av butiker inom exempelvis mode, hem och fritid.

- **Trafik och tillgänglighet**

Säkra gång- och cykelvägar, bra cykelparkering och närhet till kollektivtrafik tas oftast med som planeringsförutsättningar. Men publika verksamheter som vänder sig mot allmänheten som butiker, restauranger mm kräver även god tillgänglighet och möjlighet att angöra och parkera med bil. Många kommuner strävar mot ett minskat bilåkande till förmån för gång och cykel samt kollektivtrafik. I realiteten använder vi dock fortfarande i hög utsträckning bilen när vi åker för att handla och uträtta våra ärenden. Utvecklingen mot miljövänligare bilflotta samt olika former av samnyttjande innebär troligen att bilen fortsatt får en viktig roll i våra liv. Handeln i centrala Barkarbystaden skall konkurrera med flera externa handelsplatser, väl försörjda med parkeringsmöjligheter.

Kantstensparkering och mindre parkeringsfickor, och vid större behov lättillgängliga publika p-garage är en förutsättning för att handel i bottenvåningarna skall fungera i någon större omfattning. Detta gäller i synnerhet för dagligvaruhandeln. Man brukar räkna med att handeln i ett stadsdelscentrum behöver ca 15–35 platser per tusen kvadratmeter handelsyta. Det högre talet gäller för dagligvaror.

Boendeparkering kan endast i begränsad omfattning samnyttjas med parkering till handel och service då nyttjandetidpunkterna oftast sammanfaller. Det är viktigt att de lokala trafikföreskrifterna är utformade så att besöksparkering till de publika verksamheterna ej ockuperas av boendeparkering.

- **Utformning, Planbestämmelser**

När kommunen tar fram en ny detaljplan måste målsättningen med bottenvåningarna och omfattningen klargöras. Om publik verksamhet är målet måste de rätta förutsättningarna medges i planen. Detta gäller i första hand möjlighet till angöring, parkering och varudistribution. Men även erforderliga rumshöjder och plats för erforderliga tekniska installationer måste möjliggöras. Mindre butiker klarar sig med rumshöjder kring tre meter medan däremot större enheter som tex livsmedelsbutiker bör ha minst 4 meter mellan bjälklagen. Restauranger ska ges möjlighet att evakuera matos över ovanliggande byggnads yttertak. Utrymme för schakt måste därmed reserveras genom huskropparna. Plats ska reserveras för fettavskiljare, antingen i underliggande källarvåning eller i gatan, utanför lokalen. Restauranger och kaféer bör också ges möjlighet till uteservering, antingen på förgårdsmark eller på en generös trottoar. Om målet är att stycka av lokalerna som en 3d-fastighet skall detaljplanen utformas så att detta är möjligt, det vill säga lokalerna skall ha en ändamålsenlig utformning och kunna försörjas, utrymmas och angöras som egna fastigheter. Större enheter skall ha egen anslutning till vatten och avlopp medan mindre enheter kan lösas med servitut och undermätare. Användningsbestämmelsen är lämpligen "Centrumändamål". Om handelsläget är sämre men lokaler i bottenvåningen önskas kan kontor, ateljéer mm inrymmas. I de fallen krävs fortfarande möjlighet till angöring. Om verksamheter är svårt att åstadkomma kan bostadskomplement som vänder sig mot gatan bidra till en bättre gatumiljö. När kommunen utformar planbestämmelserna är det viktigt att bostäder inte tillåts i bottenvåningen där man vill ha lokaler i närtid. Bostäder ger oftast ett mycket bättre ekonomiskt utfall för byggherren och regelverket kring besittningsskydd innebär i praktiken att det är svårt att ändra användningen inom överskådlig tid även om detaljplanen skulle medge detta.

- **Ekonomi**

Ett bostadskvarter med lokaler i bottenvåningen värderas olika beroende på om lokalerna ingår i bostadsfastigheten eller styckas av i en egen fastighet. Många gånger kan värdet av bostadsbyggrätterna öka om lokalerna kan styckas av och utgöra annan fastighet. Dock får lokalfastigheten då oftast negativt värde om den inte har ett hyresmässigt A-läge. Lokaler i egen kommersiell fastighet kräver mer eller mindre separat försörjning av media, sophantering mm vilket innebär merkostnader.

Om lokalen utgör egen fastighet värderas den utifrån möjligt hyresuttag och aktuell marknadsyield (i Barkarbystaden, utanför handelsområdet ca 6,0–7,0%). Möjligt hyresuttag är beroende av bransch och möjlig omsättning baserat på kundunderlag och köpkraft. Om lokalen ingår i bostadsrättsföreningen kan hyresintäkten möjliggöra en högre belåning i föreningen. Dock sätter många kreditinstitut en begränsning i belåningsgrad.

I bilaga 2 redovisas några kalkylexempel för ett fiktivt bostadskvarter i Barkarbystaden.

- **Förvaltning och drift**

Om man önskar ett brett utbud av service och handel som är hållbart över tid bör det eftersträvas att merparten av lokalerna utgör ett fåtal sammanhållna förvaltningsenheter som anvisas till aktörer med kunskap om handel. Fördelarna med en sådan konstruktion är att lokalerna kan förvaltas av en professionell aktör. Man kan få en samordnad och attraktiv butiksmix. De etablerade butikskedjorna värdesätter en professionell motpart. I Barkarbystaden kan det motiveras vid de mest attraktiva huvudstråken, vid tunnelbaneuppgångarna och vid de nya dagligvaruenerheterna. För att uppnå en sammanhållen förvaltningsenhet tillämpas ibland 3d-fastighetsbildning där ett sammanhållet stråk av lokaler utgör en 3-d fastighet. 3d fastighetsbildning innebär en del komplexitet som belyses i kommande stycken. En professionell och sammanhållen förvaltning av lokalerna kan även åstadkommas genom att ett större hyresrättsbestånd i de mest strategiska butikslägena anvisas till byggherre med vana att förvalta handelsfastigheter.

- **3d-fastighetsbildning**

En 3d-fastighet som utgörs av lokaler i flera kvarter med allmänna gator mellan eller kring ett torg som utgörs av allmän platsmark kan vara kommersiellt optimal och ändamålsenlig. Det förutsätter att lantmäterimyndigheten accepterar en sådan lösning. I vissa fall motsätter sig lantmäterimyndigheten att allmän platsmark ligger mellan lokalfastighetens olika delar.

I samband med planläggning och vid markanvisningstillfället skall förutsättningarna för genomförandet klarläggas. Lokaldelen utgör oftast en mindre del av byggnaden vilket gör det naturligt att byggherren för de ovanliggande bostäderna (alternativt kontoret) uppför hela byggnaden.

Utöver själva förvävspriset för bostäderna och lokalerna bör följande parametrar hanteras i avtalen mellan kommunen och byggherren:

- Principer för fastighetsgränser
- Gemensamhetsanläggningar och servitut
- Färdigställandegrad på lokalerna
- Byggekostnad som byggherren för lokalerna skall erlagga till byggherren för bostäderna samt tidpunkt för erläggandet.
- Tidpunkt för tillträde i relation till projektets tidplan.

Om kommunen önskar en professionell projektutveckling och förvaltning av lokalerna med hjälp av en 3d fastighetsbildning måste de rätta ekonomiska förutsättningarna ges i avtalen mellan respektive byggherre och kommunen. Bostadsexploatören har annars litet eller inget incitament att uppföra lokalbyggnationen kostnadseffektivt. Exploatören av lokaldelen har dessutom ett annat avkastningskrav än bostadsexploatören vilket framgår av kalkylexemplen i bilaga 2.

Kommersiella lokaler i Barkarbystaden

Kommersiella lokaler mår bra av att ligga tillsammans. De bästa lägena för kommersiella lokaler kan förväntas i direkt anslutning till de två tunnelbaneuppgångarna i centrala Barkarbystaden, kring de anslutande huvudstråken samt vid Barkarby station. Attraktiviteten sjunker relativt snabbt på sidan om noderna och huvudstråken. Cirka 30% av efterfrågan på traditionell stadsdelhandel (Dagligvaror, blommor, apotek, tobak mm) kommer troligen att omsättas i det centrala området. Resten tar ICA Maxi mfl befintliga butiker hand om.

Området bedöms fullt utbyggt kunna ge underlag till minst två medelstora dagligvaruenheter om vardera drygt 2000 kvm. De etableras lämpligen i nära anslutning till de två tunnelbaneuppgångarna. I anslutning till dagligvaruenheter etableras kompletteringshandel och service. Dagligvaruhandelns speciella förutsättningar måste beaktas i detaljplanen vad avser parkeringsmöjligheter, varudistribution, tekniska anläggningar, butiksdjup mm. Huvuddelen av kunderna kommer med andra färdmedel än bil. Ändå behövs besöksparkering om man ska kunna konkurrera med tex Barkarby Handelsplats. Lämpligen etableras två stycken garage med cirka 100 platser för kundparkering i nära anslutning till respektive dagligvaru-enhet. Därutöver etableras så mycket kantstensparkering som möjligt längs handelsstråken.

Friskvård, skönhetsvård, gym och liknande kan ta en relativt stor lokalandel. Merparten bedöms kunna lokaliseras i centrala Barkarby och resten hamnar närmare kontorsklustret vid stationen.

Barkarbystadens storlek och befolkning ger fullt utbyggd, trots närheten till Barkarby Handelsplats, utrymme för en viss sällanköpshandel och kompletteringshandel. Vi har utgått från att ca 5 % av omsättningen i sällanköp kan omsättas i området. Andelen kan öka något med ett bra utbud, god tillgänglighet och om Barkarbystaden kan bjuda på en attraktiv stadsmiljö där folk vill vistas och shoppa. Något kvarter utöver kvarteren för dagligvaru-enheter bör planeras med underbyggd gård för att möjliggöra större och djupare butiker.

Längs huvudstråken, i anslutning till torgen samt i fina sollägen i anslutning till rekreationsområden och gröna gångstråk kommer restauranger och caféer att kunna etableras. Vi har då utgått från att ca 1500 arbetsplatser etableras inne i området vilket ger ett underlag av lunchgäster.

Ett systembolag har etablerats i anslutning till Barkarby handelsplats. Barkarbystaden blir i storlek jämförbar med en medelstor svensk tätort, exempelvis Borlänge eller Östersund. Detta skulle motivera ytterligare en etablering av ett systembolag. Systembolaget lokaliseras då lämpligen vid den östra tunnelbaneuppgången i anslutning till en dagligvaru-enhet.

Om Barkarby handelsplats eller Veddesta byggs ut med en ny köpcentrumgalleria med ett traditionellt shoppingutbud kommer förutsättningarna för att bedriva handel i Barkarbystadens stadskärna väsentligt försämrats. Utbudet begränsas då till dagligvaror och viss service.

Barkarbystadens nya stadskärna

Sammantaget innebär detta ett underlag för ca 20 000 kvm lokaler för kommersiella ändamål i Barkarbystaden. Merparten av dessa lokaliseras lämpligen i Barkarbystadens centrala delar som har förutsättningar att ta rollen som en stadskärna med en koncentration av handel och service.

Lämpliga lägen för lokaler illustrerats på nedanstående karta. Röd streckad linje svarar grovt mot bedömt behov enligt ovan. I beräkningen av fasadlängd har tagits hänsyn till bostadsfunktioner i bottenvåning samt att butikerna i vissa fall går in under upphöjda bostadsgårdar. Detta gäller bland annat dagligvaruenheter. Den exakta utbredningen måste studeras i samband med detaljplanläggningen.

Det längsta handelsstråkets utbredning så som redovisat på kartan är ca 700 meter vilket svarar mot Kungsgatans längd från Drottninggatan till Stureplan.

Utöver redovisade lägen för kommersiella lokaler bör det planläggas även för övriga lokaler, som tex mindre kontorslokaler, hantverkslokaler, kultur och vårdinrättningar. Lämpliga lägen uppstår längs övriga huvudstråk och där man vill aktivera gaturummet. Hyresbetalningsförmågan för dessa verksamheter är dock företrädesvis låg och innebär initialt att negativa värden uppstår för lokalerna i en exploateringskalkyl.

Som tidigare nämnts måste kommunen redan i planeringsskedet ge förutsättningarna för det lokalinnehåll som önskas. En attraktiv miljö och god tillgänglighet, både för gång och cykel, men även för bilburna besökare är en förutsättning för lokaler som är beroende av ett kundflöde.

I en tätort av Barkarbystadens storlek kommer en rad verksamheter av offentlig karaktär att etableras som t.ex. kultur, vård, utbildning mm. Detta är beskrivet i programmet för Barkarbystaden. De verksamheter som genererar ett flöde av besökare lokaliseras lämpligen centralt i området för att främja stadslivet, stärka handeln och markera stadskärnan.

Se bilaga 1 för en sammanställning av ytor fördelade per kategori

Lämpliga lägen för kommersiella lokaler i Centrala Barkarbystaden



Hangaren

Den befintliga hangaren ligger vackert i anslutning till ett planerat torg. Läget på sidan om huvudstråken och tunnelbanestationerna är dock dåligt rent kommersiellt. Hangaren nyttjas lämpligen för verksamheter i kommunens regi så som kulturverksamheter, återbruk eller liknande.



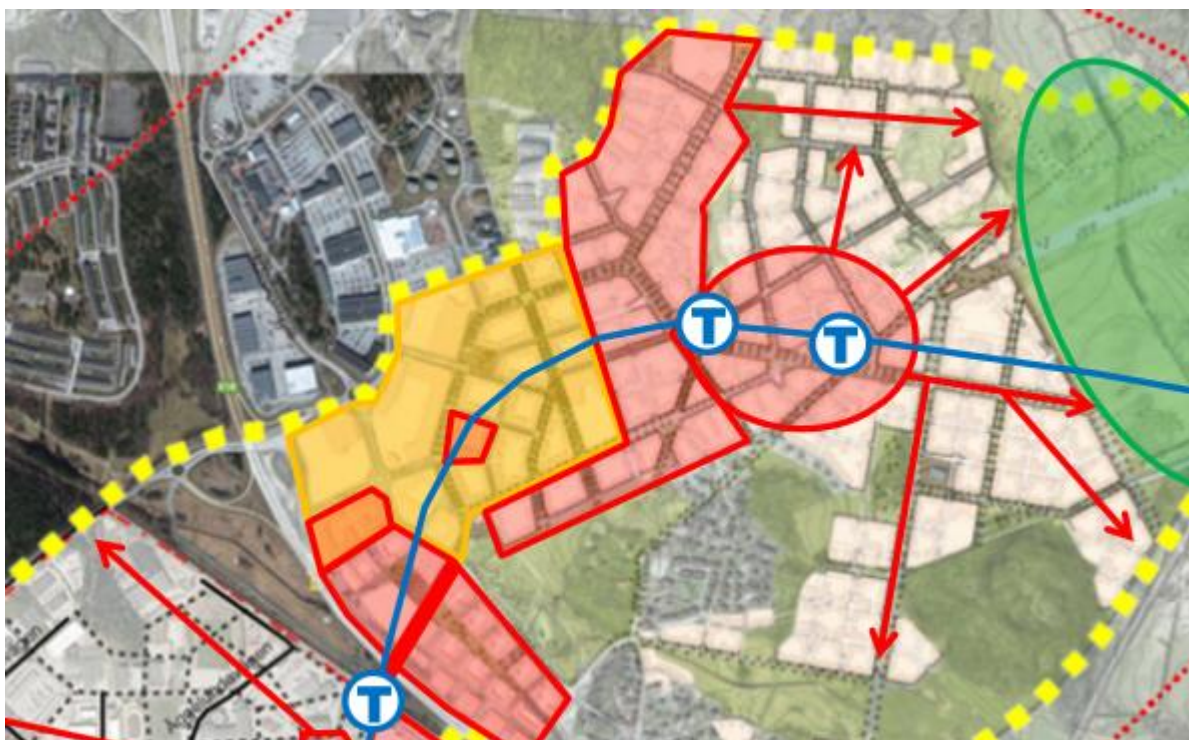
Tunnelbanetorgen

De två torgen vid tunnelbaneuppgångarna kommer, rätt utformade, kunna utgöra huvudnoderna i Barkarbystadens nya stadskärna. Bebyggelsens täthet i kombination med tunnelbaneuppgångarna ger bra förutsättningar för att skapa liv och rörelse och ett kommersiellt utbud av handel och service. Stor omsorg bör läggas på utformningen. Betydande gröna inslag och möblerade aktivitetsytor uppmuntrar till vistelse. Tunnelbaneuppgångarnas lokalisering och utformning är också väsentlig för torgens framtida funktion. Torgen och den omkringliggande bebyggelsen bör så långt möjligt byggas i samma etapp. Det är viktigt för handeln att stadskärnan inte uppfattas som en byggarbetsplats. En väsentlig del av det västra tunnelbanetorgets omgivande bebyggelse, i bästa läget för café och restaurang, upptas av den framtida entrébyggnaden till bergrummet. Det kommersiella värdet av bergrummet är osäkert men en attraktiv utformning och ett publikt innehåll i entrébyggnaden som genererar ett flöde är väsentlig för att stärka torget.



Etappvis utbyggnad

Merparten av det kommersiella lokalutbudet bör koncentreras till området kring tunnelbaneuppgångarna i centrala Barkarby. Det innebär initialt ett antal år med ett mindre marknadsunderlag för verksamheterna och därmed sämre hyresbetalningsförmåga i väntan på att området blir fullt utbyggt. Som tidigare påpekats är det viktigt att torgen med kringliggande bebyggelse så långt som möjligt kan byggas i en etapp. Stadskärnan bör inte upplevas som en byggarbetsplats efter att butikerna och restaurangerna öppnat. Inledningsvis får man räkna med en låg betalningsförmåga hos mindre butiker och sällanköp. Det kan i viss mån uppvägas med rabatter på avgälder och byggrätter. De stora dagligvaruaktörerna har en annan uthållighet och kan ta några år med dåligt ekonomiskt utfall för möjligheten att etablera sig i området. I bilaga 2 visas på sambandet mellan hyra och byggrättsvärde.



Kontakt

Thomas Hellström

Tel: +46 8 503 844 75

thomas.hellstrom@niras.se

Bo Bergman

Tel: +46 72 711 71 07

bo@bobfast.se

BO BERGMAN
FASTIGHETSUTVECKLING AB

NIRAS