

Handläggare
Nora Al Dewany
08 508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Projekt Nykroppagatan i Farsta. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att för sin del godkänna förslag till fortsatt genomförande av exploatering inom fastigheten Farsta 2:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderat genomförande för projekt Nykroppagatan och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 236,9 miljoner kronor, en projektinkomst om 19,6 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 42,4 miljoner kronor.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
nora.al.dewany@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Det här ärendet gäller ett reviderat genomförandebeslut för projektet Nykroppagatan.

Projektet Nykroppagatan är beläget i Farsta och utgör en del av planprogrammet för Tyngdpunkt Farsta. Projektet är utpekat i

översiktsplanen och är en del i ett strategiskt samband mellan Farsta och Fagersjö. Projektet syftar till att koppla samman stadsdelarna och omvandla Nykroppagatan till ett grönt urbant stråk. Genom att flytta Nykroppagatan längre söderut möjliggörs för cirka 220 lägenheter med lokaler i bottenvåning.

År 2013 markanvisades de första Stockholmshusen till AB Familjebostäder och år 2016 tog exploateringsnämnden ett inriktningsbeslut samt beslutade om markanvisning till ytterligare två byggaktörer. År 2021 tecknades avtal med samtliga byggaktörer och nämnden fattade ett genomförandebeslut med investeringsutgifter på 121,4 miljoner kronor och en täckningsgrad på 58 procent. Sedan dess har investeringsutgifterna ökat och täckningsgraden sjunkit till 37 procent. Ärendet behöver därmed ett reviderat genomförandebeslut. De ökade investeringsutgifterna beror främst på förseningar kopplade till överklagad detaljplan och ökade produktionskostnader.

Stadens arbeten beräknas börja under andra kvartalet år 2027 och första inflyttningen planeras till kvartal tre år 2030.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -137 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 236,9 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,9 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 19,6 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 37 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 42,4 miljoner kronor.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ställer sig fortsatt positivt till projektet som bidrar till att stärka det strategiska sambandet mellan Fagersjö och Farsta samt tillför bostäder i kollektivtrafiknära läge.

Bakgrund

Projektet är beläget mellan Farsta centrum och Magelungens strand och syftar till att bygga om Nykroppagatan till en grön stadsgata med mer plats för gång- och cykeltrafik, i enlighet med det framtagna planprogrammet Tyngdpunkt Farsta. Projektet

ligger i ett fokusområde och är utpekad som ett av de totalt strategiska samband som bidrar till att uppfylla de fyra stadsbyggnadsmålen i översiktsplanen. Nykroppagatan är därmed ett strategiskt stråk och en viktig länk som kopplar samman stadsdelarna Farsta med Fagersjö.



Figur 1. Illustration över planprogrammet Tyngdpunkt Farsta med Nykroppagatan markerad inom röd ring.

Projektet omfattar cirka 220 bostäder där cirka 140 lägenheter kommer upplåtas som hyresrätter och cirka 80 lägenheter kommer upplåtas som bostadsrätter. Av hyresrätterna beräknas cirka 80 lägenheter byggas enligt Stockholmshuskonceptet. Även lokaler kommer inrymmas i bottenvåning.

Marken inom projektet har anvisats i omgångar till byggaktörerna AB Familjebostäder för hyresrätter och Svenska hem i Bromma Mark XXI AB för bostadsrätter. De befintliga tomträtthavarna Togo Danielsson Byggnads AB och Fastighets AB Erik Dahl har anvisats kompletterande hyresrätter på deras befintliga tomträtter. Samtliga byggaktörer har ingått bindande avtal med staden. Ytan som har planlagts används som gata, parkering eller parkmark idag.

Projektet förutsätter en flytt av Nykroppagatan söderut för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Syftet med projektet är även att omvandla Nykroppagatan till ett urbant stråk som kopplar samman Farsta med Fagersjö. Nykroppagatan består i dag av en bred körbana med växtlighet vid sidan om. I syfte att skapa en tryggare gatumiljö skapas en ny gatusektion med smalare körbana och bredare gång- och cykelväg. Den nya sektionen

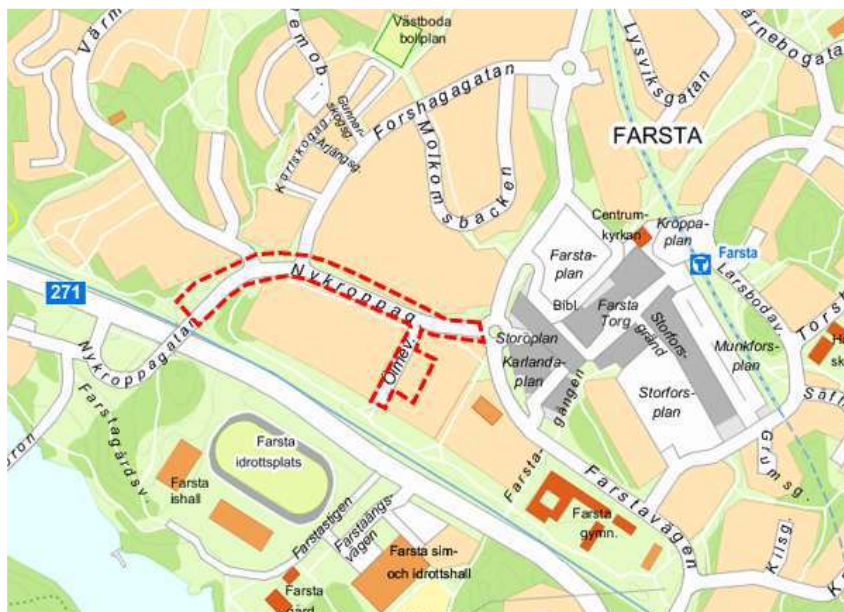
kommer även återskapa och förstärka de gröna värdena på platsen genom att plantera nya träd och annan växtlighet.



Figur 2. En bild från stadens översiktsplan och det strategiska sambandet Farsta-Fagersjö.

Inom de befintliga tomträtterna Dillö 2 och Dillö 3 bebyggs en parkeringsyta. Utöver flytt av gata kommer en gångtunnel rivas för att göra plats åt bostadsrätterna. Denna fungerar i dag som en lågpunkt och därför behöver två skyfallsytor anläggas.

Detaljplanen överklagades till mark- och miljööverdomstolen men vann laga kraft i juli år 2023.



Figur 1. Röd markering visar omfattningen av detaljplaneområdet.



Figur 2. Illustrationsbilden visar bebyggelseförslaget samt ytor för stadens arbeten.

Tidigare beslut

I tabellen nedan anges tidigare beslut fattade av stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden i kronologisk ordning.

Datum	Beslut	Beskrivning
2013-06-13	Start-pm godkännes	Stadsbyggnadsnämnden godkänner start-pm för detaljplanläggning
2013-06-13	Markanvisning till AB Familjebostäder	Exploateringsnämnden beslutar om markanvisning på ca 170 bostäder till AB Familjebostäder. Inriktningsbeslut togs på delegation då stadens investeringsutgifter bedömdes understiga 10 miljoner kronor
2015-05-19	Samrådsförslag till program godkännes	Stadsbyggnadsnämnden godkänner ett samrådsförslag till program för Tyngdpunkt Farsta (dnr 2012-09102-53)
2016-06-09	Inriktningsbeslut och markanvisning till Svenska hem i Bromma nr XXI AB	Exploateringsnämnden beslutar om markanvisning på ca 60–70 bostäder till Svenska hem i Bromma nr XXI AB. I samband med detta fattas ett inriktningsbeslut med investeringsutgifter på ca 44,9 miljoner kronor och försäljningsinkomster på 76,5 miljoner kronor. Täckningsgraden beräknas uppgå till 151 procent
2016-06-16	Planprogram godkännes	Stadsbyggnadsnämnden godkänner program för Tyngdpunkt Farsta. I samband med det bedöms delar av markanvisningen till AB Familjebostäder vara mer lämplig att utveckla utmed Farstavägen
2016-09-22	Markanvisning till Fastighets AB Erik Dahl och Togo Danielsson Byggnads AB	Exploateringsnämnden beslutar om markanvisning till Fastighets AB Erik Dahl och Togo Danielsson Byggnads AB. Markanvisningen sker på befintlig tomträtt och förutsätter en fastighetsreglering där ena tomträtten överläts till den andra
2019-12-12	Detaljplan godkännes	Stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen
2021-08-26	Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering	Exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslut med investeringsutgifter på 121,4 miljoner kronor och överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt. Täckningsgraden beräknas uppgå till 58 procent
2021-11-29	Detaljplan antagen Dp 2013-06730-54	Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen
2023-07-11	Detaljplanen vinner laga kraft	Detaljplanen överklagas till mark- och miljööverdomstolen som beslutar att den ska vinna laga kraft

Reviderat genomförandebeslut

Projektets omfattning och innehåll är i linje med föregående genomförandebeslut, men kostnadsbilden har förändrats vilket medför behov av ett reviderat beslut.

Tidplanen för projektet har förskjutits med cirka fyra år i förhållande till den preliminära tidplan som redovisades i genomförandebeslutet.

Förskjutningen beror huvudsakligen på att detaljplanen överklagades till mark- och miljööverdomstolen, vilket innebär att det dröjde cirka tjugo månader från kommunfullmäktiges antagande till dess att planen vann laga kraft.

Tidsförskjutningen sammanföll med en period av hög inflation, främst under åren 2022–2023, vilket har medfört ett väsentligt förändrat kostnadsläge och kraftigt ökade byggkostnader.

Sedan tidigare genomförandebeslut har kontoret genomfört en ingående detaljprojektering av arbetena på allmän plats. Kontoret har inom ramen för detaljprojekteringen även genomfört en fördjupad genomgång av projektets skedesplanering med fokus på genomförbarhet, riskreducering och kostnadseffektivitet. I arbetet har alternativa lösningar och anpassningar av genomförandet prövats i syfte att begränsa projektets utgifter. Kontoret kommer även fortsatt arbeta aktivt med att identifiera kostnadseffektiva lösningar och minimera utgifter.

Sammantaget innebär detta att projektets kostnadsbedömning nu baseras på ett mer detaljerat och kvalitetssäkrat underlag, vilket ger en mer rättvisande bild av projektets ekonomiska förutsättningar.

	Genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut
Beslutstidpunkt	2021-08-26	2026-06-11
Projektutgifter	121,4 mnkr	236,9 mnkr
Projektinkomster	-	19,6 mnkr
Tomträttsavgäld/år	0,923 mnkr	1,1 mnkr
Försäljningsinkomster	44,1 mnkr	42,4 mnkr
Nettonuvärde*	-36 mnkr	-137 mnkr
Täckningsgrad*	58 %	37 %
Nettoutgift/lgh	666 tkr	1267 tkr

*inklusive tidigare nedlagda utgifter.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Svenska hem i Bromma Mark XXI AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 899 kronor per m² ljus BTA. Resterande mark avses upplåtas med tomträtt.

Utgifter består främst av ombyggnation av Nykroppagatan, ledningsflyttar samt åtgärder för skyfallshantering.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt eftersom den nya allmänna platsen ersätter befintlig allmän platsmark och den totala ytan är därmed i stort sett oförändrad.

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

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar 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 -137 miljoner kronor.

inklusive tidigare nedlagda utgifter motsvarande -876 tusen kronor per ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,36.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 236,9 miljoner kronor, varav 22 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda kostnader. Utgifterna avser främst flytt och ombyggnation av gata, rivning av gångtunnel samt ledningsomläggningar. Av dessa utgör 0,9 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

I nedanstående tabell redovisas de poster som ökat mest sedan genomförandebeslutet.

Aktivitet	Genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut
Allmän platsmark	99,9 mnkr	188,7 mnkr
Projektering och utredning	10,7 mnkr	23,1 mnkr
Park och gata	58,6 mnkr	64,3 mnkr
Ledningsarbeten	12 mnkr	47,3 mnkr
Risk och reserv	14,1 mnkr	64,2 mnkr
Serviskostnader	2 mnkr	7 mnkr

Tabell 3. En jämförelse av de största posterna i tidigare genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut. Projektering och utredning samt park och gata ingår i posten Allmän platsmark. Ej indexerat.

Beräkningen av riskposten har genomförts i enlighet med kontorets nu gällande rutiner, vilket innebär en högre nivå jämfört med tidigare beslut.

En av de poster som ökat mest sedan det tidigare genomförandebeslutet är ledningsarbeten. Omfattningen och komplexiteten i nödvändiga ledningsomläggningar har kunnat bedömas mer noggrant först efter genomförd detaljprojektering och fortsatt samordning med ledningsägare. De kostnadsökningar som senare identifierats inom ledningsarbetena har överstigit tidigare avsatt risk- och reservutrymme, vilket baserades på de

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² bruttoarea).

rutiner och det underlag som förelåg vid tidpunkten för tidigare genomförandebeslut.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 19,6 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningsägare.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 42,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 35,1 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 267 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 37 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 236,9 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 19,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-22,0	-1,9	-55,0	-93,7	-49,1	-15,2	-236,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	19,6	0,0	0,0	19,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-22,0	-1,9	-55,0	-74,0	-49,1	-15,2	-217,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,4	42,4

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							Kom-
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	max 1,1	
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,9
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,8	år 2034
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	35,1	0,0	totalt 35,1
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	-0,1	-0,1	0,0	0,0	36,1		
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	0,0	0,0	0,0	-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	0,0	0,0	0,0	-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 0,9 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftkostnader

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 10,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,1 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 35,1 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens avtal med bolagen som tecknades i samband med genomförandebeslutet år 2021 säkrar intäkter genom både försäljning och tomträtsupplåtelse. En föreliggande risk är att markpriset i prisnivå det år då avtalet tecknades inte är detsamma som när bolaget tillträder marken. Detta kan resultera i lägre intäkter än beräknat.

Kontoret har tagit fram en kalkyl som är baserad på förfrågningsunderlag från detaljprojektering. Detta innebär att den framtagna kalkylen har tagit hänsyn till samtliga förutsättningar under byggtiden. Kontoret bedömer därför att den nya kalkylen har tagit höjd för oförutsedda risker som kan uppstå i samband med genomförandet.

Kalkylen förutsätter att ett reviderat genomförandebeslut kan fattas inom gällande tidplan och att kontoret därmed kan fortsätta sin planering och kommande upphandling.

Slutsats ekonomi

Projektets ekonomi redovisar en fortsatt låg täckningsgrad och högre nettoexploateringsutgift per lägenhet jämfört med liknande projekt. Detta förklaras främst av omfattande ledningsomläggningar, flytt av gata samt åtgärder kopplade till skyfallshantering som krävs för projektets genomförande.

Sedan tidigare genomförandebeslut har kontoret genomfört detaljprojekteringen av allmän platsmark, reviderat projektets genomförande- och skedesplanering samt genomfört fördjupade riskanalyser och riskworkshops. Projektets kalkyl baseras därför på ett mer detaljerat underlag och bedöms ge en mer tillförlitlig bild av projektets faktiska ekonomiska förutsättningar.

Kontoret har sedan tidigare genomförandebeslut infört nya rutiner för riskpåslag och ekonomisk reserv i samtliga exploateringsprojekt vilket innebär att risker värderas högre och att större risk- och reservposter avsätts i kalkylen. De avsatta risk- och reservmedlen baseras på identifierade risker från genomförd riskanalys och utgör en samlad ekonomisk värdering av projektets kvarvarande osäkerheter. Kontoret vill dock betona att samtliga identifierade risker inte bedöms realiseras under projektets genomförande.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

I stadens budget för år 2026 framgår att stadens stadsutveckling ska lägga särskild vikt vid översiktsplanens fokusområden, däribland Fokus Farsta som projekt Nykroppagatan är en del av. Budgeten anger även att området mellan Farsta strand, Högdalen och Rågsved ska utvecklas och därigenom bidra till Fagersjöns förbättring och framväxt. Nykroppagatan utgör en viktig del i det genom att koppla samman Farsta centrum med Fagersjö via Magelungens strand.

Projektet innehåller även bostäder enligt Stockholmshuskonceptet som syftar till att bygga prisrimliga hyresrätter i kollektivtrafikhöga lägen. Detta bedöms vara socialt värdeskapande och bidra med ett bra tillskott av bostäder i området.

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms därigenom bidra till att uppfylla bland annat följande mål:

- Tillskapa 8000 nya bostäder inom ett av stadens fokusområden
- Bygga lägenheter enligt Stockholmshuskonceptet
- Minska segregationen genom att koppla samman staden och bygga bort trafikbarriärer
- Bygga i kollektivtrafikhöga lägen
- Mångfald av upplåtelseformer
- Inkludera konst i stadens offentliga miljöer
- Planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- Främja en levande stadsmiljö genom utveckling av urbant stråk och lokaler i bottenvåning
- Bidra till attraktiv offentlig miljö
- Tillskapa målpunkter
- Stockholmsöverenskommelsen, influensområdet.

Jämställdhet och trygghet

Projektet bidrar med ett tillskott av bostäder och lokaler i bottenvåning med fler ögon mot gata. Exploateringen medför att fler människor rör sig i området vilket kan öka tryggheten både för kvinnor och män. Den nya bebyggelsens kollektivtrafikhöga

läge möjliggör också en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor nyttjar kollektivtrafiken i högre utsträckning än män.

Barn

De ytor som ianspråkats består av gatumark, parkering eller park. Naturslätten som exploateras bedöms inte användas av barn i dagsläget. Den befintliga lekplatsen i änden av slätten bevaras och blir mer tillgänglig via en ny gångbana. Den befintliga gångtunneln under Nykroppagatan ersätts med övergångställen. Gångtunneln är idag en trafiksäker väg för barn. Nykroppagatans nya sektion medför dock en tryggare vistelse i gaturummet varför trafikseparering inte längre bedöms vara nödvändig. Gatan får genom borttagen kantstensparkering och bredare gång- och cykelbana förbättrad sikt och minskad barriäreffekt. Hastighetens sänks och hastighetsdämpande åtgärder som till exempel mittrefuger planeras som komplement till de nya övergångställena.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Miljömässig hållbarhet

Genom anläggning av skyfallsytor bedöms översvämningsrisker hanterade.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är luftföroreningar och buller från Nykroppagatan, naturvärden, dagvattenhantering och arkeologi.

Projektet har anpassats för att uppnå riktvärden gällande bland annat luftföroreningar, buller och dagvattenhantering. Åtgärder för att hantera eventuella skyfall har resulterat i två stycken skyfallsytor samt ändrad höjdsättning på befintlig gångbana.

Inget av antikvariskt intresse kunde påträffas i samband med den arkeologiska utredningen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation inom projektet har koncentrerats till att återskapa och förstärka de befintliga gröna värdena längs med Nykroppagatan. Detta görs genom att integrera grönkompensationsåtgärderna i den nya gatusektionen. Sammantaget planteras väsentligt fler träd än vad som avverkas.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Farsta 2:1, Dillö 2 och Dillö 3 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/m² och år enligt Stockholms miljöprogram 2012–2015 ”Hållbar energianvändning”. Uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Risker och osäkerheter

Projektet är i ett sent skede med en detaljplan som har vunnit laga kraft och med färdigställd detaljprojektering. Riskerna och osäkerheterna är därför begränsade till byggnationen.

Delar av gatan kommer stängas av vilket leder till enkelriktad väg. Nykroppagatan trafikeras av en buss och därför krävs god dialog och samordning med trafikförvaltningen.

Flytt av gatan medför även en hel del ledningsomläggning men kan hanteras genom kontinuerlig kontakt med ledningsägarna.

Ett kritiskt moment är rivning av gångtunnel och en djup VA-schakt. Det hanteras genom en utredning som bedömer vattennivån innan byggnation och en tät dialog med SVOA.

Risker har hanterats i projektets kalkyl.

Kommunikation

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på ett fortsatt genomförande av projektet Nykroppagatan och kvaliteterna som tillförs, bland annat genom att bygga Stockholmshus och koppla samman Farsta med Fagersjö. Projektet bedöms, trots negativt nettonuvärde, vara strategiskt motiverat utifrån dess bidrag till social hållbarhet, stadsutveckling och bostadsförsörjning i ett av stadens fokusområden.

Staden har inför detaljplanens antagande tecknat bindande avtal med samtliga byggaktörer. Osäkerheter i projektets ekonomi bedöms ha minskat avsevärt sedan tidigare genomförandebeslut, till följd av genomförd detaljprojektering, fördjupad skedesplanering och riskminimering. Sammantaget bedöms investeringarna skapa betydande mervärden för området som helhet och inte enbart för den tillkommande bebyggelsen vilket motiverar en högre nettoutgift per lägenhet. Projektet bidrar till att stärka ett utpekat strategiskt samband i översiktsplanen, minska barriäreffekter, förbättra förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik samt utveckla Fokus Farsta i enlighet med stadens budget och övergripande stadsbyggnadsmål.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal