

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1094)

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder inom fastigheterna Farsta 2:1, Dillö 2 och Dillö 3 i Farsta, projekt Nykroppagatan, med AB Familjebostäder, Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB, Fastighets AB Erik Dahl och Togo Danielsson Byggnads AB

Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Farsta 2:1, Dillö 2 och Dillö 3 i Farsta, projekt Nykroppagatan, till en investeringsutgift om 121,4 mnkr och en försäljningsinkomst om 44,1 mnkr.
2. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Projektet Nykroppagatan avser genomförande av detaljplanen Del av Hammarö 9 med flera vid Nykroppagatan. Planområdet ligger väster om Farsta Centrum, utmed Nykroppagatan. Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 220 lägenheter i flerbostadshus och att omvandla Nykroppagatan till en stadsgata samt två skyfallsytor på parkmark.

Exploateringsnämnden har tillsammans med fyra bolag tagit fram överenskommelser om exploatering som reglerar överlåtelse respektive tomträttsupplåtelse av mark och fördelning av åtaganden för att genomföra detaljplanen. AB Familjebostäder avser att uppföra cirka 80 lägenheter enligt Stockholmshuskonceptet. Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB avser att bygga cirka 80 bostadsrättslägenheter. Togo Danielsson Byggnads AB och Fastighets AB Erik Dahl avser att bygga cirka 30 hyreslägenheter vardera.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige eftersom att investeringsutgifterna beräknas överstiga 50 miljoner kronor i enlighet med stadens investeringsregler.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Nykroppagatan som tillför 220 bostäder i Farstaanser

Mina synpunkter

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 70 000 bostäder åren 2019-2025. Jag ser därför positivt på projektet Nykroppagatan, vilket tillför 220 bostäder i Farsta och bidrar till att knyta ihop de centrala delarna av Farsta. Jag noterar att detaljplanens stora investeringar inte kommer att täckas av projektets inkomster. Jag delar stadsledningskontorets uppfattning att projektet visar på vikten av att skyfallsfrågor hanteras tidigt i planeringen i syfte att minska risken för minskade inkomster i ett senare skede.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Torun Boucher (V) enligt följande.

Vi välkomnar att AB Familjebostäder får bygga 80 hyresrätter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge som en del av etapp ett för Stockholmshuset – det koncept som togs fram under förra mandatperioden gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen i syfte att bygga kvalitativt bra bostäder med lägre hyra – trots att

projektet har ett negativt nettonuvärde. Det är viktigt att säkerställa tillskapandet av hyresrätter med rimliga hyror och tillräckligt med investeringsutrymme i hela staden, vilket kan göras genom ökad central samordning för att omfördela medel från mer lönsamma projekt i innerstaden till ytterstaden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Farsta 2:1, Dillö 2 och Dillö 3 i Farsta, projekt Nykroppagatan, till en investeringsutgift om 121,4 mnkr och en försäljningsinkomst om 44,1 mnkr.
2. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Stockholm den 10 november 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Projektet Nykroppagatan avser genomförande av detaljplanen Del av Hammarö 9 med flera vid Nykroppagatan. Planområdet ligger väster om Farsta Centrum, utmed Nykroppagatan. Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra cirka 220 lägenheter i flerbostadshus och att omvandla Nykroppagatan till en stadsgata samt två skyfallsytor på parkmark.

Inriktningsbeslut för projektet fattades på delegation år 2013. År 2016 när exploateringsnämnden fattade ett reviderat inriktningsbeslut beräknades utgifterna uppgå till cirka 44,9 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 76,5 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden har tillsammans med fyra bolag tagit fram överenskommelser om exploatering som reglerar överlåtelse respektive tomträttsupplåtelse av mark och fördelning av åtaganden för att genomföra detaljplanen. AB Familjebostäder avser att uppföra cirka 80 lägenheter enligt Stockholmshuskonceptet. Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB avser att bygga cirka 80 bostadsrättslägenheter. Togo Danielsson Byggnads AB och Fastighets AB Erik Dahl avser att bygga cirka 30 hyreslägenheter vardera.

Exploateringsnämndens investeringar utgörs främst av ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, skyfallshantering samt rivning av gångtunnel. De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas uppgå till cirka 121,4 miljoner kronor. Försäljningsinkomsten beräknas uppgå till 44,1 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 26 augusti 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Farsta 2:1 omfattande investeringsutgifter om 121,4 mnkr och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Farsta 2:1 till Svenska Hem i Bromma Mark nr XXI AB med en

försäljningsinkomst om cirka 44,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 maj 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen



Bild 1 Kartbild med projektets läge markerat med röd streckad linje.

Översiktsplanen lyfter Farsta som ett av stadens fyra fokusområden med omkring 8 000 nya bostäder fram till år 2030. I stadsdelen planeras en större stadsutveckling med bostäder, skolor, parker, torg, service, idrott, kultur och arbetsplatser. Nykroppagatan är utpekad som ett urbant stråk i den viktiga länken mellan Farsta centrum och Magelungens strand.

Projektet omfattar ca 220 bostäder i blandade upplåtelseformer där 140 lägenheter är hyresrätter och 80 lägenheter är bostadsrätter. Detaljplanen möjliggör även för lokaler för centrumändamål i bottenvåning.

Marken inom projektet har anvisats i omgångar till byggaktörerna AB Familjebostäder och Svenska hem i Bromma Mark XXI AB och de befintliga tomträtthavarna Togo Danielsson Byggnads AB och Fastighets AB Erik Dahl. Marken som ianspråkats är planlagd som gata eller park. Genom en flytt av Nykroppagatan frigörs yta för ny bostadsbebyggelse. Inom de befintliga

fastigheterna Dillö 2 och Dillö 3 som är upplåtna med tomträtt bebyggs en befintlig parkeringsyta.

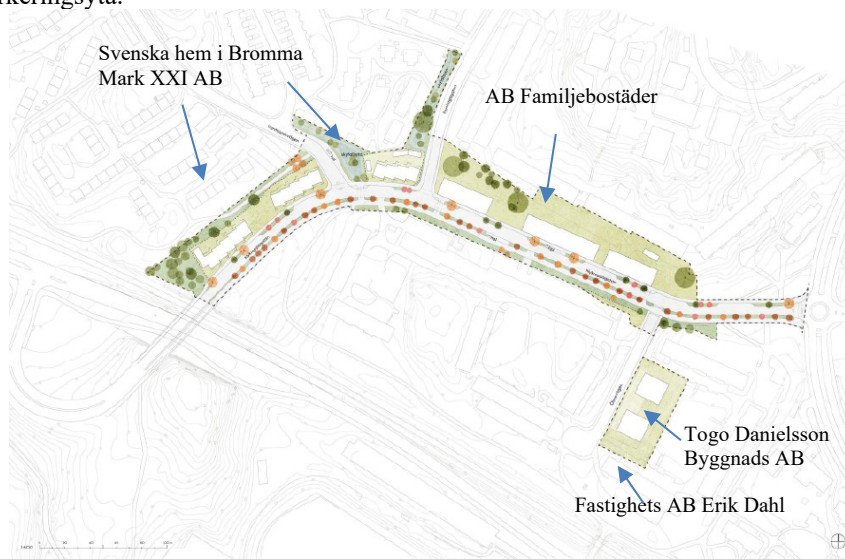


Bild 2 Illustrationsbild

AB Familjebostäder avser att uppföra ca 80 lägenheter längs Nykroppagatan. Lägenheterna ingår i etapp ett för Stockholmshusen som är det huskoncept som tagits fram gemensamt mellan de kommunala bostadsbolagen och exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen. Målet är att genom sänkta byggkostnader och snabbare detaljplaneprocess möjliggöra byggandet av bostäder med lägre hyra.

Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB ska bygga ca 80 bostadsrättslägenheter. De befintliga tomträttshavarna Togo Danielsson Byggnads AB och Fastighets AB Erik Dahl ska bygga var sitt punkthus om ca 30 hyreslägenheter med ett gemensamt parkeringsgarage.

Projektet förutsätter en flytt av gata samt rivning av gångtunnel. På grund av markens läge och förhållanden krävs anläggning av två skyfallsytor.

Genomförandetiden för detaljplanen är 7 år.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden gav 2013-06-13 AB Familjebostäder markanvisning för ca 170 lägenheter. I tidigt skede bedömdes stadens utgifter understiga 10 mnkr och inriktningsbeslut togs på delegation. Program för Tyngdpunkt Farsta medförde i senare skede att del av det markanvisade området var mer lämpligt att utveckla inom kommande projekt utmed Farstavägen.

I enlighet med program för Tyngdpunkt Farsta gav exploateringsnämnden Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB markanvisning för ca 60-70 lägenheter 2016-06-09. Nämnden tog samtidigt inriktningsbeslut för investeringsutgifter på ca 44,9 mnkr.

Exploateringsnämnden gav 2016-09-22 Fastighets AB Erik Dahl och Togo Danielsson Byggnads AB markanvisning för ca 30 lägenheter vardera.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2013-06-13.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt program för Tyngdpunkt Farsta 2016-06-16.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt detaljplanen 2019-12-12.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och AB Familjebostäder inom del av Farsta 2:1, med Fastighets AB Erik Dahl inom Dillö 2 och med Togo Danielsson Byggnads AB inom Dillö 3.

Överenskommelserna innebär att staden upplåter mark med tomträtt till respektive bolag.

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Farsta 2:1 har upprättats mellan staden och Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB samt moderbolaget Svenska hem i Bromma Mark IV AB. Överenskommelsen innebär att staden överlåter marken med äganderätt.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-04-07 (dnr E2016-00678).

Staden och bolagen är överens om att tillträde till fastigheterna sker enligt en mellan parterna gemensamt framtagen skedesplan.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Svenska hem i Bromma Mark nr XXI AB ska efter fastighetsbildning förvärva del av Farsta 2:1 för 10 300 kr per ljus BTA.

Övriga nya fastigheter inom projektet inom del av Farsta 2:1, Dillö 2 och Dillö 3 avses upplåtas med tomträtt till AB Familjebostäder, Fastighets AB Erik Dahl och Togo Danielsson Byggnads AB.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga utgifter som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 121,4 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 35 mnkr motsvarande 226 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas.

Exploateringsgraden uppgår till 1,36.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 121,4 mnkr, varav 9,6 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, skyfallshantering och rivning av gångtunnel.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 44,1 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 43 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 664 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 58 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 121,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,6	-0,2	-3,6	-20,6	-41,2	-46,3	-121,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,6	-0,2	-3,6	-20,6	-41,2	-46,3	-121,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,1	44,1

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

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



Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	max 0,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3	år 2028
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	43,0	0,0	totalt 43
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	43,9		

Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	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 ca 0,1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 43 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Kalkylen för allmän platsmark bygger på framtagen systemhandling, i samband med detaljprojektering kan utgifterna förändras och det finns risk att fördyrande omständigheter uppstår. Därför har ett riskpåslag på 15% tagits med i kalkylen.

Genomförandet sker etappvis vilket kräver hög samordning mellan exploateringskontoret, de ledningsägande bolagen och byggaktörerna. Det finns risk att hela projektet förskjuts om en enskild etapp försenas. Lönsamhetskalkyl och budgetkonsekvenserna som beskrivs ovan är baserade på ett normalscenario avseende tidplan. För projektet har en förskjutning i tid av försäljningen och tomträttsupplåtelse studerats. Vid en förskjutning av markförsäljningen med 1 år

ger detta ett negativt nettonuvärde om ca 37 mnkr. Vid ytterligare 1 års förskjutning ger detta ett negativt nettonuvärde om ca 38 mnkr. En förskjutning av tomträttsupplåtelseerna ger marginell påverkan på nettonuvärdet.

Projektet har också studerat ett scenario där investeringsutgifterna senareläggs med 1 år. Vid ett sådant scenario påverkas inte nettonuvärdet.

Slutsats-ekonomi

Ekonomi för projektet visar på ett negativt nuvärde. Vid detaljprojektering av allmän platsmark utreds närmare vilka utgifter som uppstår. Känslighetsanalysen visar på att en förskjutning i tidplan har liten påverkan på projektets resultat.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Projektet bidrar till att uppfylla bland annat följande mål:

- Mångfald av upplåtelseformer
- Planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- Bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där

planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras

- Minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- Rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden
- Stockholmsöverenskommelsen, influensområdet

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 bostäder fram till 2030.

Platsen ligger nära Farsta Centrum med stort utbud av service och goda kollektivtrafikförbindelser. Översiktsplanen lyfter Farsta som ett av stadens fyra fokusområden. I stadsdelen planeras en större stadsutveckling med bostäder, skolor, parker, torg, service, idrott, kultur och arbetsplatser.

Den aktuella exploateringen avser 140 lägenheter i hyresrätt och 80 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 15 252 lägenheter i hyresrätt och 9 329 lägenheter i bostadsrättbostadsrätt. Projektet bidrar med en blandning av upplåtelseformer. 80 lägenheter är så kallade Stockholmshus och bidrar till målet att uppnå minskade boendekostnader.

Miljö

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 föreslås ske genom plantering av gatuträd längs Nykroppagatan.

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/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning". Uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme.

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.

Påverkan på 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 övergångsställena.

Jämställdhet

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 kollektivtrafikhärläge möjliggör också en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor nyttjar kollektivtrafiken i större utsträckning än män.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. På grund av osäkerheter i projektet kommer samarbetet med Stockholm Konst att initieras i ett senare skede i detta projekt.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas i kommunfullmäktige under tredje kvartalet år 2021. Exploateringskontoret planerar utifrån detta att kunna påbörja arbetena med omläggning av Nykroppagatan under andra halvan av år 2023. Omläggningen kommer att ske etappvis enligt en gemensam skedesplan med de ledningsägande bolagen och byggaktörerna.

Inledningsvis genomförs omläggningen av Nykroppagatan inklusive rivning av befintlig gångtunnel och ledningsflyttar. Byggaktörerna planerar sin byggstart till efter att nödvändiga arbeten på allmän platsmark är genomförda. Byggaktörernas byggstart beräknas som tidigast till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Slutligen färdigställs Nykroppagatan, skyfallsytorna och övriga ytor på allmän platsmark.

Risker och osäkerheter

Projektets tidplan är preliminär och riskerar att förskjutas om detaljplanen överklagas. Det finns även en risk att tidplanen förskjuts till följd av ledningsarbeten som drar ut på tiden, samt på grund av att arbeten behöver genomföras i fler etapper än planerat för att säkerställa tillgängligheten genom arbetsområdet. Eftersom stadens arbeten kan färdigställas först när byggaktörerna är klara finns en risk att huvudtidplanen försenas om enstaka aktörers tidplan försenas.

Kontoret bedömer att projektet inte har några ytterligare större risk- eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka projektets tidplan eller genomförande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikförvaltningen och miljöförvaltningen under framtagandet av detaljplanen

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Efter avstämning med stadsledningskontoret utreddes alternativ för att minska investeringsutgifterna. Andra lägen för skyfallsytorna har utretts men avfärdats då de inte varit tillräckligt stora för att klara kraven.

Möjlighet att behålla gatan i befintligt läge, flytta den längre söderut eller ändra gatans lutning i syfte att få avrinningen för dagvatten och skyfall åt rätt håll, och därmed minska kostnaderna, har också utretts men avfärdats. Detta på grund av de stora höjdskillnaderna som uppstod samt att underjordiska ledningar inte längre kunde rinna med självfall.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar med nya bostäder i Farsta. Närheten till centrum och kollektivtrafik ger goda förutsättningar för ett attraktivt boende med minskat behov av bil. Genom nya gång- och cykelbanor stärks kopplingen mellan Nykroppagatan och Farsta centrum. Kontoret anser vidare att blandningen av upplåtelseformer i projektet är positiv då den bidrar till en mångfald i stadsdelen.

Projektet har blivit dyrare sedan inriktningsbeslut fattades. De ökade investeringsutgifterna beror främst på nya förutsättningar gällande skyfallshantering i sent skede. En omprojektering resulterade i en lösning bestående av två stycken skyfallsytor. Skyfallsytorna medför bland annat omläggning av gång- och cykelbanor

och anpassningar av marknivåer, men också minskad byggrätt och därmed minskad försäljningsinkomst.

Trots att projektet visar negativa nettonuvärden ser kontoret positivt på projektet som genererar ett stort antal bostäder och nya gång- och cykelbanor i Farsta. Projektet är en viktig del i utvecklingen av hela Farsta enligt programmet för Tyngdpunkt Farsta.

Slut

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 oktober 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet i Stockholms stad är att 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 70 000 bostäder åren 2019-2025.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Nykroppagatan som tillför 220 bostäder i Farsta är ett av översiktsplanens fokusområden och bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till bostadsåtagandet i 2013 års Stockholmsförhandling. Utvecklingen av Nykroppagatan bidrar till att koppla ihop de centrala delarna av Farsta med kommande utvecklingsområden längs med Magelungsvägen som stärker kopplingen mellan Farsta och Fagersjö.

Stadsledningskontoret konstaterar att detaljplanens genomförande kräver relativt omfattande investeringar vilka inte täcks av projektets förväntade inkomster.

Projektet visar på vikten av att skyfallsfrågorna hanteras tidigt i planeringen och ingår i förutsättningarna för den detaljplanering som sker på platsen, och att den ekonomiska genomförbarheten analyseras i de vägval som görs. Sena anpassningar för att hantera risk för skyfall har medfört att antalet byggrätter och därmed försäljningsinkomsten minskat kraftigt jämfört med tidigare bedömningar liksom fördyrande konsekvenser för omläggning av gång- och cykelbanor och anpassningar av marknivåer.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplaneförslaget i december 2019 och har hemställt det till kommunfullmäktige för antagande. På stadsledningskontorets inrådan har exploateringsnämnden inför genomförandebeslutet arbetat för att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för projektet, inom ramen för föreliggande detaljplaneförslag. Det har fördröjt genomförandebeslutet och antagandet av detaljplanen med mer än ett år.

Trots åtgärder för att minska utgifterna visar lönsamhetskalkylen ett negativt nettonuvärde om minus 35 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter och projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 58 procent.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden behöver förbättra sin samordning inför godkännande/antagande av detaljplan så att den ekonomiska genomförbarheten kan säkerställas innan beslut fattas.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Farsta 2:1, Dillö 2 och Dillö 3 i Farsta, projekt Nykroppagatan, omfattande en investeringsutgift om 121,4 miljoner kronor och en

försäljningsinkomst om 44,1 miljoner kronor. Utgifterna för 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.