Stockholms stad

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2026/787)

Reviderat genomförandebeslut för Projekt Nykroppagatan i Farsta

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderat genomförande för projekt Nykroppagatan i Farsta godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 236,9 mnkr, en projektinkomst om 19,6 mnkr och en total försäljningsinkomst om cirka 42,4 mnkr.
3. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2027.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projekt Nykroppagatan 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. Projektet omfattar cirka 220 bostäder, varav cirka 140 hyresrätter och cirka 80 bostadsrätter. Av hyresrätterna beräknas cirka 80 lägenheter byggas enligt Stockholmshuskonceptet. Projektet stärker det strategiska sambandet mellan Farsta och Fagersjö och bidrar till utvecklingen av Fokus Farsta.

Sedan genomförandebeslutet år 2021 har projektets tidplan förskjutits med cirka fyra år, huvudsakligen till följd av att detaljplanen överklagades. Tidsförskjutningen har sammanfallit med hög inflation och kraftigt ökade byggkostnader. Projektutgifterna har ökat från 121,4 mnkr till 236,9 mnkr. Nettonuvärdet uppgår nu till -137 mnkr och täckningsgraden till 37 procent.

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

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet och bedömer, trots det negativa nettonuvärdet, att ett fortsatt genomförande är motiverat utifrån projektets bidrag till social hållbarhet, stadsutveckling och bostadsförsörjning. Investeringarna skapar även mervärden för området som helhet genom att stärka sambandet mellan Farsta och Fagersjö och förbättra förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Ett kostnadseffektivt genomförande och en fortsatt hög kostnadskontroll är av stor vikt.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar att projekt Nykroppagatan äntligen kan bli verklighet. Projektet innebär cirka 220 nya bostäder varav cirka 140 hyresrätter och av dem cirka 80 bostäder i Stockholmshus med pressade hyror. Nybyggnationen är fördelade på tre kvarter längs Nykroppagatan vid Farsta centrum. Nykroppagatan är ett strategiskt stråk och en viktig länk som kopplar samman Farsta med Fagersjö. Projektet innebär att Farsta centrum och Fagersjö kopplas samman via Magelungens strand genom att Nykroppagatan omvandlas till en stadsgata med fokus på gång- och cykeltrafik.

Investeringarna skapar mervärden för området mellan Farsta centrum och Magelungens strand som helhet genom att stärka sambandet mellan Farsta och Fagersjö och förbättra förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Det är bra att projektets kostnadsbedömning nu baseras på ett mer detaljerat och kvalitetssäkrat underlag. Jag delar stadsledningskontorets uppmaning till exploateringsnämnden om att säkerställa ett kostnadseffektivt genomförande och en fortsatt hög kostnadskontroll.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Gulan Avci (L) enligt följande.

Liberalerna ser fortsatt positivt på ambitionen att stärka sambandet mellan Farsta och Fagersjö samt att tillföra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Projektets inriktning ligger väl i linje med målsättningen att bygga samman staden och minska barriärer mellan stadsdelar.

Samtidigt är det svårt att bortse från den kraftiga försämringen av projektets ekonomiska förutsättningar sedan genomförandebeslutet fattades. Investeringsutgifterna har ökat från cirka 121 miljoner kronor till nära 237 miljoner kronor samtidigt som projektets täckningsgrad sjunkit från 58 till 37 procent och nettonuvärdet försämrats avsevärt. Förklaringar finns i form av överklaganden, inflation och ökade produktionskostnader, men utvecklingen illustrerar samtidigt hur känsliga stadens stadsutvecklingsprojekt är för långa processer och förseningar.

När tiden från beslut till genomförande blir alltför lång riskerar kostnaderna att öka kraftigt samtidigt som stadens investeringsutrymme trängs undan. Det är därför viktigt att staden fortsätter arbetet med att korta ledtiderna i plan- och genomförandeprocesserna samt stärker den ekonomiska uppföljningen i större

exploateringsprojekt. Ambitionen att utveckla Fokus Farsta är viktig, men den måste kombineras med en långsiktigt hållbar ekonomisk styrning.

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

Stockholm den 7 oktober 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.

2. Därutöver anföra följande:

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.

Sverigedemokraterna är kritiska till exploateringsprojektet. Vi förespråkar ett bevarande av grönområdet och att platsen förblir obebyggd.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.

Sverigedemokraterna är kritiska till exploateringsprojektet. Vi förespråkar ett bevarande av grönområdet och att platsen förblir obebyggd.

Särskilt uttalande av Gulan Avci (L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

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 planprogrammet Tyngdpunkt Farsta. Projektet ligger i ett fokusområde och är utpekat som ett av de strategiska samband som bidrar till att uppfylla stadsbyggnadsmålen i översiktsplanen. Nykroppagatan är ett strategiskt stråk och en viktig länk som kopplar samman Farsta med Fagersjö.

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

Marken inom projektet har anvisats i omgångar till AB Familjebostäder för hyresrätter och Svenska Hem i Bromma Mark IV AB för bostadsrätter. De befintliga tomträttshavarna Togo Danielsson Byggnads AB och Fastighets AB Erik Dahl har anvisats kompletterande hyresrätter på sina befintliga tomträtter. Samtliga byggaktörer har ingått bindande avtal med staden.

Marken för den bostadsrättsbebyggelse som ska uppföras av Svenska Hem i Bromma Mark IV AB ska efter fastighetsbildning säljas till bolaget. Övrig kvartersmark avses upplåtas med tomträtt.

Projektet förutsätter en flytt av Nykroppagatan söderut för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Nykroppagatan består idag 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 ska även återskapa och förstärka de gröna värdena på platsen genom att nya träd och annan växtlighet planteras.

Inom de befintliga tomträtterna Dillö 2 och Dillö 3 bebyggs en parkeringsyta. Utöver flytt av gata kommer en gångtunnel att rivas för att göra plats åt bostadsrätterna. Gångtunneln fungerar idag som en lågpunkt och därför behöver två nya skyfallsytor anläggas. Gångtunneln kommer att ersättas med övergångsställen och trafiksäkerhetsåtgärder för bland annat sänkt hastighet, förbättrad sikt och mittrefuger.

Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för projektet den 29 november 2021 (dnr KS 2021/1094). Projektutgifterna beräknades då uppgå till 121,4 mnkr och försäljningsinkomsterna till 44,1 mnkr. Lönsamhetskalkylen redovisade ett negativt nettonuvärde om -36 mnkr och täckningsgraden inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter uppgick till 58 procent.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 29 november 2021 (dnr KS 2019/1945). Detaljplanen överklagades till mark- och miljööverdomstolen och vann laga kraft i juli 2023.

Projektets tidplan har förskjutits med cirka fyra år i förhållande till den preliminära tidplan som redovisades i genomförandebeslutet. Förskjutningen beror huvudsakligen på den överklagade detaljplanen. Tidsförskjutningen har sammanfallit med en period av hög inflation, framför allt under åren 2022-2023, vilket har medfört kraftigt ökade byggkostnader.

Sedan tidigare genomförandebeslut har exploateringsnämnden genomfört en ingående detaljprojektering av arbetena på allmän plats. Inom ramen för detaljprojekteringen har nämnden även genomfört en fördjupad genomgång av projektets skedesplanering med fokus på genomförbarhet, riskreducering och kostnadseffektivitet. Alternativa lösningar och anpassningar av genomförandet har prövats i syfte att begränsa projektets utgifter. Sammantaget innebär detta att projektets kostnadsbedömning nu baseras på ett mer detaljerat och kvalitetssäkrat underlag.

Ekonomi och tidplan

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

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 236,9 mnkr, varav 22 mnkr är utgifter före år 2026 och därmed redan nedlagda. Av projektutgifterna utgör 0,9 mnkr utgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektutgifterna har ökat med 115,5 mnkr jämfört med det tidigare genomförandebeslutet. De största kostnadsökningarna avser arbeten på allmän plats, särskilt ledningsarbeten samt risk och reserv.

Ledningsarbetena har ökat från 12 mnkr till 47,3 mnkr. Risk- och reservposten har ökat från 14,1 mnkr till 64,2 mnkr. Beräkningen av riskposten har genomförts i enlighet med exploateringsnämndens nu gällande rutiner, vilket innebär en högre nivå jämfört med tidigare beslut.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 19,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningsägare. Försäljningsinkomsterna som avser markförsäljning beräknas till 42,4 mnkr och reavinsten till 35,1 mnkr. Intäkterna från tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,1 mnkr per år.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om -137 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 37 procent. Nettoexploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 267 tkr, vilket enligt exploateringsnämnden är högre än för jämförbara projekt.

Stadens arbeten beräknas börja under andra kvartalet 2027. Byggaktörerna planerar byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Exploateringsnämnden redovisar ett antal risker som bedöms vara omhändertagna i kalkylen. Riskerna avser bland annat omfattande ledningsomläggningar, rivning av gångtunneln, ett djupt VA-schakt samt trafikpåverkan under genomförandet.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2026 följande.

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.

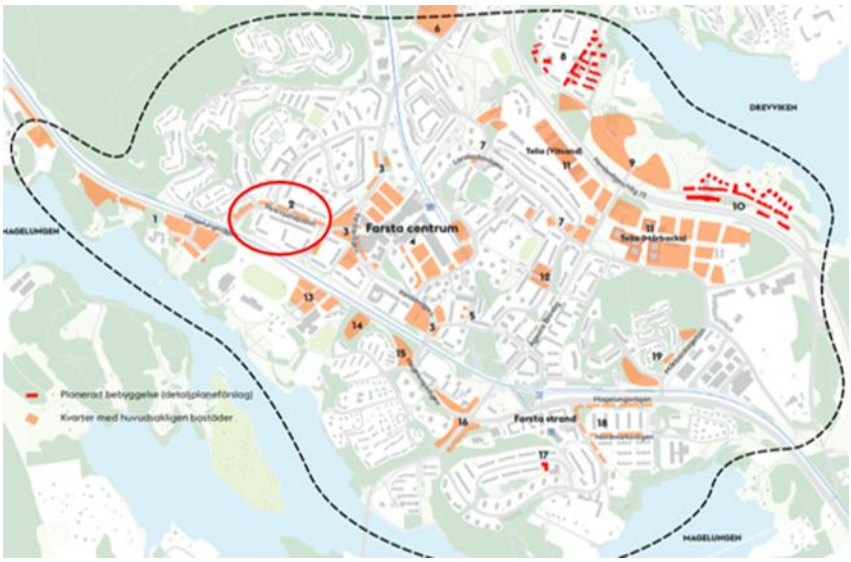
Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Peter Öberg (L), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 april 2026 har i huvudsak följande lydelse.

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 utpekat som ett av de tiotal 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 tomträttshavarna 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.

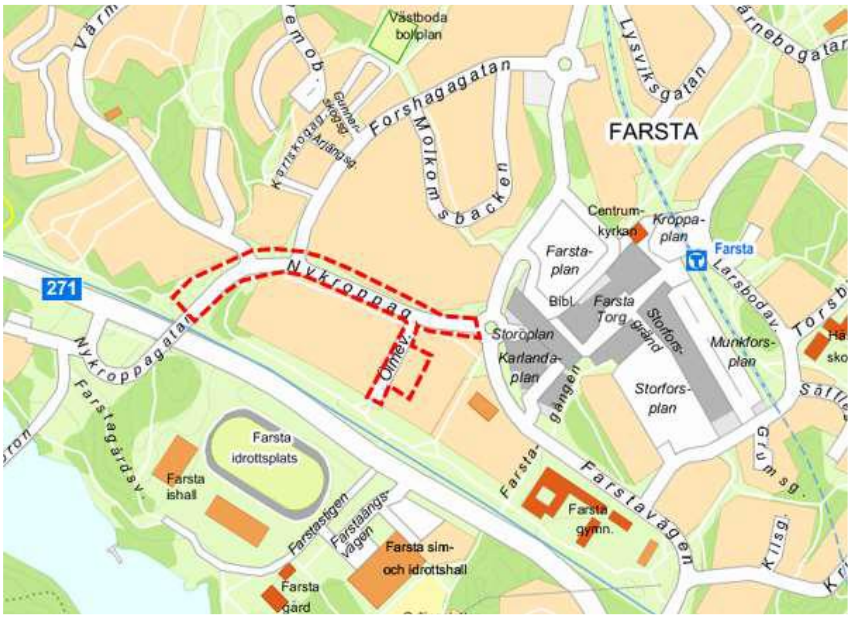
Projektet förutsätter en flytt av Nykroppagatan söderut för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Syftet med projektet är även att omvandla Nykroppagatan till ett urbant stråk som kopplar samman Farsta med Fagersjö. Nykroppagatan består i dag av en bred körbana med växtlighet vid sidan om. I syfte att 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.



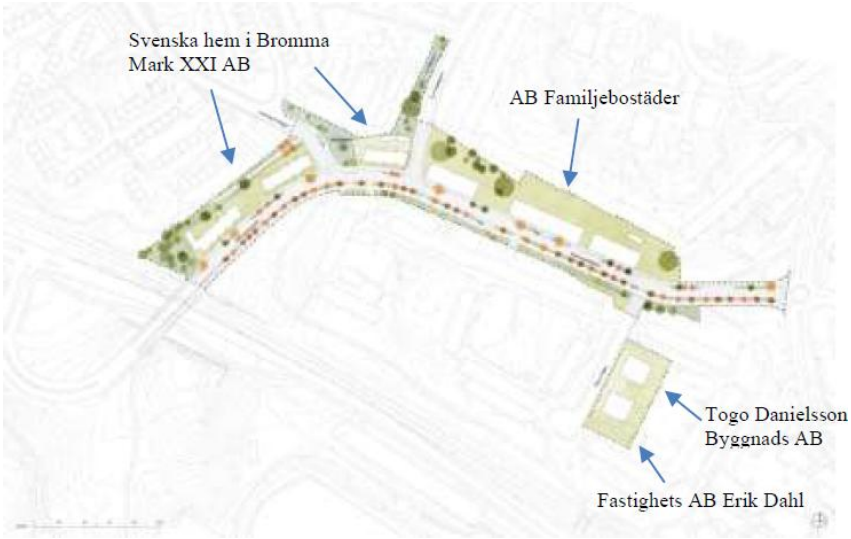
Figur 2. En bild från stadens översiktsplan och det strategiska sambandet Farsta-Fagersjö.

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 detaljplaneläggning
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 överlåts 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 innebar 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 lägenhet.

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 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 högre. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m^2 bruttoarea). 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 **Investering** **Mnkr**	**Ack t.o.m. 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** **Mnkr**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Senare**	**Kom-** **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 tomträttsupplåtelse. 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 Fagersjös 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 kollektivtrafiknära läge. 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 kollektivtrafiknära 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 kollektivtrafiknära läge möjliggör också en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor nyttjar kollektivtrafiken i högre utsträckning än män.

Barn

De ytor som ianspråktas består av gatumark, parkering eller park. Naturslänten som exploateras bedöms inte användas av barn i dagsläget. Den befintliga lekplatsen i änden av slänten 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.

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.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 september 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget för 2026 ska staden ha en byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2035. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad.

I kommunfullmäktiges budget framgår vidare 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 Fagersjös förbättring och framväxt.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets ekonomi är svag men ser samtidigt positivt på de stadsutvecklingsvärden som projektet tillför. Projektet bidrar med cirka 220 bostäder med en blandning av upplåtelseformer och innehåller även bostäder enligt Stockholmshuskonceptet som syftar till att bygga prisrimliga hyresrätter i kollektivtrafiknära läge.

Projektet stärker det i översiktsplanen utpekade strategiska sambandet mellan Farsta och Fagersjö. Ombyggnaden av Nykroppagatan bedöms minska gatans barriäreffekt och förbättra förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Bostäder och lokaler i bottenvåning bidrar till fler människor i rörelse och kan öka tryggheten i området. Sammantaget bedömer stadsledningskontoret att investeringarna även skapar mervärden för området som helhet och inte enbart för den tillkommande bebyggelsen.

Stadsledningskontoret konstaterar samtidigt att projektets ekonomi har försämrats väsentligt sedan genomförandebeslutet år 2021. Projektutgifterna har ökat från 121,4 mnkr till 236,9 mnkr. Nettonuvärdet har försämrats från -36 mnkr till -137 mnkr och täckningsgraden har minskat från 58 procent till 37 procent. Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet är högre än för jämförbara projekt.

Stadsledningskontoret bedömer, trots projektets negativa nettonuvärde, att ett fortsatt genomförande är motiverat utifrån projektets bidrag till social hållbarhet, stadsutveckling och bostadsförsörjning i ett av stadens fokusområden. Inför

detaljplanens antagande har staden dessutom redan tecknat bindande avtal med samtliga byggaktörer.

Ett kostnadseffektivt genomförande av projektet är av stor vikt. Stadsledningskontoret uppmanar exploateringsnämnden att upprätthålla en hög kostnadskontroll och löpande pröva projektets utformning och genomförande i syfte att begränsa utgifterna.

Stadsledningskontoret 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 mnkr, en projektinkomst om 19,6 mnkr och en total försäljningsinkomst om cirka 42,4 mnkr. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2027.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Att nämnden beslutar att avslå tjänsteutlåtandet samt att därutöver anföra följande:

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.

Sverigedemokraterna är kritiska till exploateringsprojektet. Vi förespråkar ett bevarande av grönområdet och att platsen förblir obebyggd.

Särskilt uttalande av Peter Öberg (L)

Liberalerna ser fortsatt positivt på ambitionen att stärka sambandet mellan Farsta och Fagersjö samt att tillföra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Projektets inriktning ligger väl i linje med målsättningen att bygga samman staden och minska barriärer mellan stadsdelar.

Samtidigt är det svårt att bortse från den kraftiga försämringen av projektets ekonomiska förutsättningar sedan genomförandebeslutet fattades. Investeringsutgifterna har ökat från cirka 121 miljoner kronor till nära 237 miljoner kronor samtidigt som projektets täckningsgrad sjunkit från 58 till 37 procent och nettonuvärdet försämrats avsevärt.

Förklaringar finns i form av överklaganden, inflation och ökade produktionskostnader, men utvecklingen illustrerar samtidigt hur känsliga stadens stadsutvecklingsprojekt är för långa processer och förseningar. När tiden från beslut till genomförande blir alltför lång riskerar kostnaderna att öka kraftigt samtidigt som stadens investeringsutrymme trängs undan.

Det är därför viktigt att staden fortsätter arbetet med att korta ledtiderna i plan- och genomförandeprocesserna samt stärker den ekonomiska uppföljningen i större exploateringsprojekt. Ambitionen att utveckla Fokus Farsta är viktig, men den måste kombineras med en långsiktigt hållbar ekonomisk styrning.