

Handläggare
Ivan Matovic Söderström
08 – 508 869 21

Till
Exploateringsnämnden
2026-04-23

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Liseberg med Klöveren Julklappen AB. Projekt Julklappen Södra. Inriktningsbeslut

Bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Liseberg. Projekt Julklappen Norra. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner upphävande av gemensamt inriktningsbeslut för projekt Julklappen (Dnr: E2019-04495).
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Julklappen Södra upp till 10,1 miljoner kronor (inriktningsbeslut) som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Julklappen Norra upp till 3,3 miljoner kronor (inriktningsbeslut) som underlag för kommande genomförandebeslut.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 till Klöveren Julklappen AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 869 21
Växel 08-508 276 00
Ivan.matovic.soderstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sverker Henriksson

Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2019-12-12 att anvisa mark på två platser längs med Åbyvägen i Liseberg, till AB Familjebostäder och AB Abacus Bostad. Cirka 140 av bostäderna föreslogs upplåtas med hyresrätt, som Stockholmshus och cirka 110 bostäder föreslogs upplåtas med bostadsrätt. Nämnden tog vid samma tillfälle ett gemensamt inriktningsbeslut för båda platserna. Projektet bedömdes ha sammanlagda investeringar om totalt ca 11,7 miljoner kronor och projektets täckningsgrad beräknades då uppgå till 419 procent.

Under planprocessen har projektet delats upp i två separata detaljplaner och omfattningen av investeringar i allmän plats har ökat. Under planarbetet har även förändringar gjorts inom det södra området vad gäller upplåtelseform och placering av bostäderna, där det nu planeras för radhus utöver ett flerbostadshus.

De två platserna, även kallade Julklappen Norra och Julklappen Södra, föreslås fortsätta som separata projekt med nya inriktningsbeslut per projekt och med separata detaljplaner.

Julklappen Södra

Kontoret föreslår en ny inriktning för Julklappen Södra som innebär att platsen fortsättningsvis planeras för cirka 100 bostäder i flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt och för cirka 14 radhus. För projektets genomförande behöver staden flytta en elnätstation, anpassa befintlig gata och cykelstråk, bygga en skyfallslösning och investera i kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta.

Sedan markanvisningsavtalens tecknande har AB Abacus Bostad fått ändrade ägarförhållanden, vilket godkänts av

exploateringsnämnden 2023-02-23 och 2025-03-27. För att tydliggöra detta föreslås nu att Klöver Julklappen AB tilldelas markanvisningen.

Byggaktören ska efter fastighetsbildning förvärva marken för flerbostadshus för 11 800 kr per ljus bruttoarea och marken för radhus för 16 000 kr per ljus bruttoarea.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet Julklappen Södra redovisar ett positivt nettonuvärde om 58 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 83,1 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 182 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 155,5 miljoner kronor.

Expertrådet har godkänt ärendet för radhusen 2025-10-08 (Dnr: E2025-00408). Ärendet för flerbostadshusen är godkänt av expertrådet sedan tidigare.

Juklappen Norra

Kontoret föreslår även en ny inriktning för Julklappen Norra som innebär investeringar i en flytt av gång- och cykelväg och kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönyta.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet Julklappen Norra redovisar ett positivt nettonuvärde om 10 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 19,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till drygt 1,1 miljoner kronor per år. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 149 procent.

Juklappen Södra och Norra

Kontoret ser ett välbehövligt tillskott av bostäder i området med en variation av upplåtelseformer. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta planeringen för de båda projekten.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade i december 2019 att anvisa mark till AB Familjebostäder och AB Abacus Bostad inom Västberga 1:1 i Liseberg. Anvisningen var på två olika, men närbelägna platser, längs med Åbyvägen och innehöll totalt cirka 250 bostäder, se Bild 1. I den norra delen föreslogs cirka 140 av bostäderna upplåtas med hyresrätt som Stockholmshus och i den södra delen föreslogs resterande bostäder upplåtas med bostadsrätt. Vid samma tidpunkt tog nämnden ett gemensamt inriktningsbeslut för båda platserna.

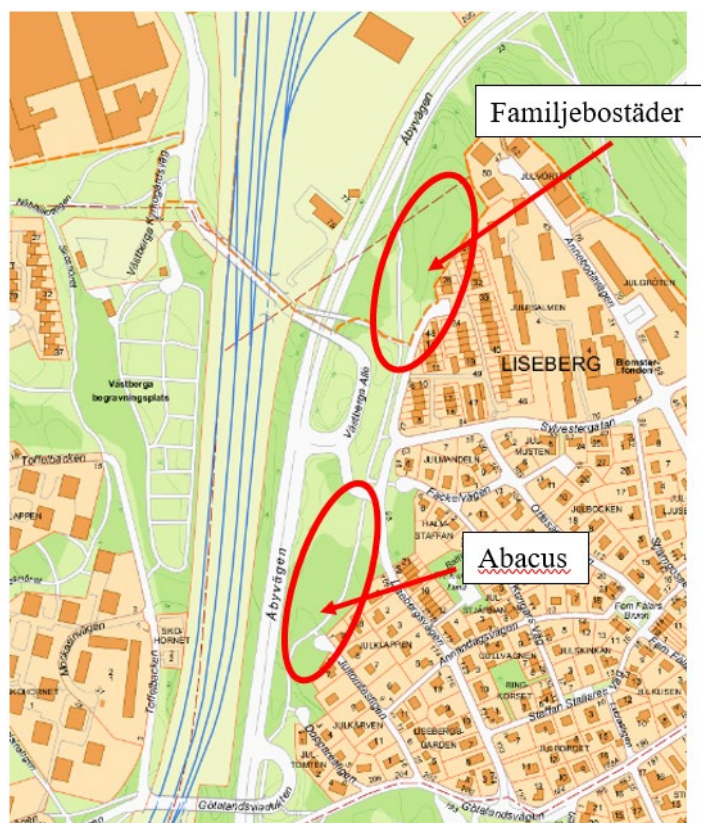


Bild 1: Kartbild från inriktningsbeslutet 2019 där Familjebostäder anvisades mark för den del som kallas Julklappen Norra och Abacus (numera Klövern) för den del som kallas Julklappen Södra.

På grund av en osäker fastighetsmarknad när inriktningsbeslutet togs var kontoret och Abacus vid markanvisningstillfället överens att skjuta fram prisförhandlingarna för marken som ska överlåtas till bolaget. Under 2021 kom parterna överens om att bolaget ska förvärva bygggrätterna för 11 800 kr per ljus BTA (värdetidpunkt 2020-12) vilket godkändes av exploateringsnämnden 2021-03-11.

Ett start-PM för båda platserna togs i stadsbyggnadsnämnden december 2020. Under arbetets gång gick planeringen av den norra delen fortare jämfört med den södra. I den södra delen var det framförallt utredningar avseende hantering av skyfall som drog ut på tiden. För att den norra delen, med hyresrätterna i form av Stockholmshus, inte skulle påverkas negativt i tid så delades planeringen in i två separata detaljplaner. Under hösten 2023 togs den norra delen av detaljplanen ut på samråd, medan den södra ännu inte varit ute på samråd.

I det gemensamma inriktningsbeslutet från 2019 bedömdes de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå uppgå till totalt ca 11,7 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna beräknades till ca 109 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 419 procent.

Inriktningen 2019 var att bolagen skulle åta sig att anlägga kvartersgator för angöring till de nya husen. Vidare var det inte avgjort huruvida gång- och cykelvägen som går genom hela området skulle behöva flyttas för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Under planarbetet har det klargjorts att cykelvägen inom det norra området behöver flyttas för att platsen ska kunna bebyggas med Stockholmshus. Under planarbetet har det även klargjorts att staden inom det södra området kan undvika att flytta GC-banan genom att anpassa bebyggelsens placering. Staden kommer däremot behöva göra anpassningar i befintlig gata och GC-bana samt bygga en skyfallslösning och upprusta befintlig parkmark.

Utöver den alternativa placeringen av bostäderna inom det södra området har kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och byggaktören undersökt möjligheten till förändringar av projektet där delar av bebyggelsen istället planeras som radhus, delvis inom befintligt markanvisningsområde och delvis på en yta öster om Lisebergsvägen (se Bild 2 under rubrik Markanvisning).

Under planeringens gång har markanvisningarna till Abacus och Familjebostäder förlängts i omgångar sedan markanvisningstillfället. Abacus har sedan det ursprungliga markanvisningsavtalets tecknande fått ändrade ägarförhållanden. Abacus är ett dotterbolag till ALM Equity, vilka under våren 2022 tillsammans med Corem Property Group bildade det gemensamma bostadsbolaget Klöver AB. I Klöver AB

samlades projekt för bostadsändamål från de två huvudägarna. Bildandet av Klöver AB innebar därmed ändrade ägarförhållanden i de markanvisningsavtal som staden tecknat med ALM Equity och dess dotterbolag, inklusive avtalet med Abacus i projektet Julklappen. Exploateringsnämnden godkände i februari 2023 och i mars 2025 de ändrade ägarförhållandena och att Klöver AB går in som solidariskt ansvarig i de markanvisningar bolagen har erhållit från staden.

I december 2024 tecknade kontoret ett tilläggsavtal till markanvisningsavtalet för aktuellt projekt där Abacus stod kvar som avtalspart men där Klöver AB gick in som garant i projektet.

Med bakgrund av att exploateringsnämnden sedan tidigare godkänt ändrade ägarförhållanden och att Klöver är aktiva i projektet föreslås detta förtydligas genom att en markanvisning tilldelas Klöver Julklappen AB. Denna reglerar dels ändringar som följd av omarbetningar i planförslaget inklusive ändrad upplåtelseform, dels partsbytet.

En bedömning av garanten Klöver AB:s ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts inför aktuellt beslut. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga bedöms vara tillfredställande.

För det norra området är inriktningen för bostadsbebyggelsen densamma som i inriktningsbeslutet 2019. Bostäderna föreslås upplåtas med tomträtt till Familjebostäder som fortsatt planerar för byggnation av 140 hyresrätter i Stockholmshus. Markanvisningen till Familjebostäder gäller till 2027-12-12. Detaljplanen för Stockholmshuset planeras tas ut på granskning i mars 2026 och väntas att antas i kvartal fyra 2026.

Tidigare beslut:

| Datum | Nämnd | Beskrivning |
|----------------------------|-------|--|
| 2019-12-12 | ExplN | Markanvisning till Familjebostäder och AB Abacus Bostad samt beslut om inriktning. |
| 2020-12-10 | SBN | Start-PM för norra och södra området |
| 2021-03-11 | ExplN | Tilläggsavtal till markanvisningsavtal med AB Abacus Bostad |
| 2023-02-23 & 2025-03-27 | ExplN | Godkännande av ändrade ägarförhållanden i AB Abacus Bostad och i Klöver AB. |

Översikt av tidigare nämndbeslut i projektet.

Markanvisning inom Julklappen Södra

Markanvisningsområdet består av två delområden inom fastigheten Västberga 1:1 i Liseberg, se bild 2. Område 1 består av ett flerbostadshus med cirka 100 lägenheter som föreslås upplåtas med bostadsrätt. Huset planeras även möjliggöra en gruppbofastad om sex bostäder enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Marken kommer säljas i enlighet med tidigare överenskommet pris (11 800 kr/kvm BTA med värdetidpunkt 2020-12).



Bild 2. Markanvisningsområdet för flerbostadshusen (område 1) och för radhusen (område 2).

För område 2, på båda sidor om Lisebergsvägen, planeras för cirka 14 radhus. Kontoret föreslår att marken för radhusbostäderna får upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer fortsatt att prövas i planprocessen.

Markanvisning avser en direktanvisning till Klöver Julklappen AB vilket motiveras av att exploateringsnämnden sedan tidigare godkänt ändrade ägarförhållanden med Klöver i projektet och där bolaget sedan en tid tillbaka jobbar aktivt med planeringen av platsen. Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under en tid av två år från nämndens beslut. Arbetet med detaljplanen har kommit så långt att två år bedöms räcka för att detaljplanen ska antas och staden och byggaktören ska teckna en överenskommelse om exploatering.

En bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Efter fastighetsbildning ska Klöver Julklappen AB förvärva marken för flerbostadshus för 11 800 kr per ljus BTA (värdetidpunkt 2020-12) och marken för radhus för 16 000 kr per ljus BTA värdetidpunkt 2025-05). Bilparkering för samtliga bostäder, inklusive radhusen, ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Bolaget ska tillsammans med staden identifiera mål och åtgärder för att stärka den sociala hållbarheten inom Liseberg.

Expertrådet har godkänt ärendet för radhusen 2025-10-08 (Dnr: E2025-00408). Ärendet för flerbostadshusen är godkänt av expertrådet sedan tidigare.

Inriktningsbeslut

Julklappen Norra och Julklappen Södra planeras idag som separata detaljplaner som kommit olika långt i planeringen. För en fortsatt effektiv planering utan beroenden mellan de två projekten föreslås de försätta som separata projekt. Det gemensamma inriktningsbeslutet för båda projekten från december 2019 föreslås därför upphävas och ersätts av separata inriktningsbeslut per projekt. Nedan redogörs för de ekonomiska konsekvenserna för respektive projekt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Julklappen Södra

Även om staden undviker en flytt av gång- och cykelbanan i detta område så har investeringar som behövs för projektets genomförande ökat i omfattning jämfört med tidigare inriktningsbeslut. En utökning av markanvisningsområdet till att inkludera radhus ökar projektets investeringsutgifter något men stärker totalt sett projektets ekonomi genom ökade försäljningsintäkter. Staden kommer att behöva hantera skyfall, investera i anpassningar av befintlig gata och cykelstråk, investera i upprustning av befintlig park inklusive befintlig lekplats "Tre Kungars Lund" samt kompensera för ianspråkstagen grönyta. Därtill kan eventuellt flytt av elnätstation behöva bekostas. Sammantaget innebär den uteblivna flytten av cykelbanan en besparing för staden och radhusen en större försäljningsintäkt vilka tillsammans gör att projektets ekonomi stärks. I projektkalkylen har även erforderlig riskhänsyn tagits

med vilket tidigare saknades. Detta påverkar beräkningen av projektets lönsamhet men ger en säkrare kalkyl.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden – Julklappen Södra

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 Julklappen Södra redovisar ett positivt nettonuvärde om 58 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 502 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,44.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 83,1 miljoner kronor varav 3,2 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst investeringar i allmän plats, däribland ombyggnad av gata, inklusive ledningsflyttar. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Försäljningsinkomster som försäljning av mark beräknas till 155,5 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 147,8 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 595 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 182 procent.

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

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

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser – Julklappen Södra

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 83,1 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser | Ack | | | | | | |
|----------------------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Investering Mnkr | t.o.m. 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Senare | Totalt |
| Utgifter inkl. förvärv (-) | -3,2 | -2,2 | -2,6 | -1,8 | -17,2 | -56,1 | -83,1 |
| Inkomster (exkl. försäljning) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Nettoutgift (-) /-inkomst | -3,2 | -2,2 | -2,6 | -1,8 | -17,2 | -56,1 | -83,1 |
| Försäljningsinkomst | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 155,5 | 155,5 |

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

Driftbudget – Julklappen Södra

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser | | | | | | | |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------|--------------|
| Drift Mnkr | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Senare | Kommentar |
| Resultatpåverkan | | | | | | | |
| ExpIN | | | | | | | |
| Löpande | | | | | | | |
| intäkter/kostnader | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | max 0 | |
| Ej aktiverbara utgifter | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | totalt -0,4 |
| Ej aktiverbara inkomster | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | totalt 0 |
| | | | | | | max - | |
| Internränta | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,4 | |
| | | | | | | max - | |
| Avskrivningar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,4 | år 2032 |
| Reavinst/förluster | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 147,8 | 0,0 | totalt 147,8 |
| Offentliga bidrag | | | | | | | |
| upplösning | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | totalt 0 |
| Offentliga bidrag | | | | | | | |
| internränta | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Summa | | | | | | | |
| resultatpåverkan | | | | | | | |
| nämnd | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 147,7 | | |
| 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 | 0,0 | mellan 0 och - 0,1 | |
| Underhållskostnader TRN | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | mellan 0 och 0 | |
| Summa resultatpåverkan TRN+SDN | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | |

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Julklappen Norra

Planeringen består i dagsläget av cirka 140 bostäder. Omfattningen av investeringar i allmän plats har ökat jämfört med tidigare inriktningsbeslut. Staden planerar att flytta 120 meter gång- och cykelväg till nytt läge, kompensera för ianspråktagen grönyta och investera i anslutningsavgifter.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden – Julklappen Norra

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för Julklappen Norra redovisar ett positivt nettonuvärde om 10 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 83 tusen kronor/ekvivalent lägenhet³. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 19,3 miljoner kronor varav 2,8 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Projektutgifterna avser främst investeringar i allmän plats, däribland ombyggnad av gata och torgytor, inklusive ledningsflyttar. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 153 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse

³ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

med andra motsvarande projekt en låg siffra⁴ vilket beror på att staden har små investeringsutgifter i allmän plats i projektet samtidigt som exploateringsgraden på kvartermarken är relativt hög. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 149 procent.

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

Budgetkonsekvenser – Julklappen Norra

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 19,3 miljoner kronor. 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 (-) | -2,8 | -0,5 | -7,6 | -7,7 | -0,3 | -0,4 | -19,3 |
| Inkomster (exkl. försäljning) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Nettoutgift (-) /- inkomst | -2,8 | -0,5 | -7,6 | -7,7 | -0,3 | -0,4 | -19,3 |
| Försäljningsinkomst | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

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

Driftbudget – Julklappen Norra

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

| Budgetkonsekvenser | | | | | | | |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| Drift | | | | | | | Kom- |
| Mnkr | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | Senare | mentar |
| Resultatpåverkan | | | | | | | |
| ExpIN | | | | | | | |
| Löpande intäkter/kostnader | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,1 | 1,1 | max 1,1 | |
| Ej aktiverbara utgifter | 0,0 | -0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | totalt -0,2 |
| Ej aktiverbara inkomster | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0 | totalt 0 |
| Internränta | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,2 | -0,2 | max -0,5 | |

⁴ Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

| | | | | | | | |
|---|------------|-------------|------------|------------|------------|----------------------|----------|
| Avskrivningar | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,2 | -0,2 | max -0,3 | år 2031 |
| Reavinst/förluster | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | totalt 0 |
| Offentliga bidrag upplösning | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | totalt 0 |
| Offentliga bidrag internränta | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Summa resultatpåverkan nämnd | 0,0 | -0,1 | 0,0 | 0,6 | 0,6 | | |
| 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 | 0,0 | mellan 0 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 | 0,0 | | |

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till 0,2 miljoner kronor årligen. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,1 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,0 miljoner kronor per år. Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Avvikelser från tidigare beslut

I tabellen nedan redovisas en jämförelse mellan det gemensamma inriktningsbeslutet för båda projekten från 2019 och de nu aktuella inriktningsbesluten för respektive projekt:

| | Gemensamt inriktnings- beslut dec 2019 | Nytt inriktningsbeslut 2026, Julklappen Södra | Nytt inriktningsbeslut 2026, Julklappen Norra |
|----------------------------------|---|--|--|
| Utredning och projektering | 2,0 mnkr | 10,1 mnkr | 3,3 mnkr |
| Täckningsgrad | 419 % | 182 % | 149 % |
| Nettonuvärde | 87,5 mnkr | 58 mnkr | 10 mnkr |
| Investeringsutgifter | 11,7 mnkr | 81,3 mnkr | 19,3 mnkr |
| Försäljningsinkomster | 109,5 mnkr | 155,5 mnkr | 0 mnkr |
| Utgifter per ekvivalent lägenhet | 48 tkr | 595 tkr | 153 tkr |

Tabell 1. Siffror från inriktningsbeslutet från 2019 och de nu föreslagna inriktningsbesluten.

De sammanlagda utgifterna väntas bli betydligt högre på grund av större omfattning och komplexitet för stadens investeringar för båda projekten, jämfört med vad tidigare beräknats.

Skyfallshanteringen i Julklappen Södra samt flytt av elnätsstation är poster som är särskilt kostnadsdrivande. Planeringen av Julklappen Södra har också dragit ut på tiden vilket förskjuter projektets tidplan för genomförandet med ytterligare indexuppräknning som följd.

Inom Julklappen Södra väntas försäljningsinkomsterna bli högre jämfört med tidigare beslut främst på grund av de tillkommande radhusen.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. En riskanalys och klassificering av risker har därför genomförts i projektet.

Resultat av riskanalysen visar att det finns risk för en fördyrad skyfallslösning. Grundvattennivån har ännu inte utretts och om den visar sig ligga för högt finns det risk för att skyfallsytan behöver byggas med tät botten vilket kan bli kostsamt.

I projektbudgeten har det avsatts extra pengar för det fall att större mängder regn behöver fördröjas och delvis infiltreras. Hur skyfall ska lösas behöver utredas vidare i projektet.

Det finns risk för att flytten av elnätstationen blir dyrare än försäljningsinkomsterna som genereras för radhusen som en flytt möjliggör varför detta behöver utredas särskilt i det fortsatta arbetet

I projektkalkylen har riskpåslag applicerats som tar hänsyn till osäkerheter och projektpåverkan.

Slutsats ekonomi

Båda projekten innebär större investeringar jämfört med tidigare beslut samtidigt som Julklappen Södra bedöms generera större försäljningsinkomster. Sammantaget bedöms båda projekten fortsatt ge ett överskott till staden och ett positivt nettonuvärde.

Hur projekten uppfyller stadens mål

I tidigare inriktningsbeslut bedömdes båda platserna kunna bidra till stadens mål om att leverera en mångfald av upplåtelseformer, möjliggöra för värdeskapande kompletteringar och tillvarata långsiktig utvecklingspotential. I inriktningen sattes även som mål att under planarbetet utreda miljökonsekvenser, hur ianspråktagen grönyta kan kompenseras, hur den allmänna platsen ska tillgängliggöras och hur barn och jämställdhetsperspektivet påverkas av planeringen. Exploateringskontoret fortsätter planera projekten utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

I dagsläget bedöms båda projekten kunna bidra till stadens mål på följande sätt:

Bostadsbebyggelse

- Tillskapa 140 000 nya bostäder till 2035. Julklappen Södra cirka 114 bostäder och Julklappen Norra cirka 140 bostäder.
- Byggnation av bostäder med en variation av upplåtelseformer och boendetyper
- Julklappen Norra: Planera för allmännyttiga bostäder med syftet att nå minskade boendekostnader (Stockholmshus).
- Tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (enligt översiktsplanen).
- Liseberg: kompletteringsområde som ska stärka kopplingar mellan Östberga och Älvsjö (enligt översiktsplanen).

De båda platserna ligger mellan Älvsjö och Östberga där det pågår och planeras för omfattande stadsutveckling. Bland annat ska Älvsjö utvecklas till en regional målpunkt och båda stadsdelarna ska få tunnelbana. Ett genomförande av båda planförslagen bidrar till att stärka kopplingen mellan Liseberg, Älvsjö och Östberga och skapar nya bostäder cirka 600 meter från planerad station i Östberga, i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet Julklappen Södra innefattar en enhet med 12 lägenheter i servicebostad enligt SoL/LSS vilket väntas bidra med cirka 6–8 nya arbetstillfällen.

Social hållbarhet

Kontoret har arbetat med socialt värdeskapande analys för Juklappen Norra. Projektet bidrar till att skapa ökad trygghet på allmän plats genom anläggande av en bred gång- och cykelväg med vida siktlinjer. Vidare planeras för bostäder med minskade boendekostnader (Stockholmshus) som kompletterar befintlig bebyggelsestruktur i ett område där allmännyttan idag saknar bestånd. Fokus i planförslaget har legat på att skapa en invändig planstruktur på kvarteretsmark med entréer vända mot en kvarteretsgata och med uteplatser på byggnadernas baksidor, för att stärka tryggheten.

Kontoret kommer att genomföra en SVA-process för Juklappen Södra. Det skrivs också in i markanvisningsavtalet att byggaktören ska bidra till socialt värdeskapande, i enlighet med stadens riktlinjer för markanvisning.

Jämställdhet och trygghet

Jämställdhetsperspektivet finns med planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Inom Juklappen Norra bedöms tryggheten öka längs det nya gång- och cykelstråket som dessutom skärmar buller från Åbyvägen.

Juklappen Södra bedöms stärka jämställdhet och trygghet genom att planera bebyggelsen så att otrygga baksidor undviks. Gång- och cykelvägens läge bevaras men i och med att bebyggelse förläggs på båda sidor ökar tryggheten. Lisebergsvägen föreslås smalnas av något för att minska ytor för motorfordon vilket kan sänka de faktiska hastigheterna på gatan.

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet med Juklappen Södra och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Båda projekten innebär komplettering av bostäder i ett framtida spårnära läge. Enligt regionens nuvarande tidplan planeras trafikstart av planerad tunnelbana i Östberga till 2034 och tunnelbanestationen kommer placeras vid Östbergabackarna, mindre än en kilometer från föreslagen exploatering. Kollektivtrafik bidrar till jämställdhet genom att öka kvinnors

tillgänglighet till jobb, utbildning och fritid, eftersom kvinnor oftare än män reser kollektivt.

Barn

Under planarbetet har barnperspektivet funnits med vid målstyrningsarbetet för planeringen av områdena. All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I Juklappen Norra bedöms inte barn beröras särskilt. I Juklappen Södras närhet finns idag en närliggande lekplats som föreslås förbättras med projektets medel. Den planerade bebyggelsen skapar förutsättningar för en generös innergård som kan göras barnvänlig i form av kompletterade lek- och rekreationsytor.

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. Dessa frågor har införlivats i planeringen av Juklappen Norra.

För Juklappen Södra kommer tillgänglighetsfrågorna att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

De miljöfrågor som utretts i Juklappen Norra är bland annat naturmiljö, buller och dagvatten. Dagvattnet föreslås fördröjas och renas med befintlig höjdsättning och i öppna gröna lösningar med regnväxtbäddar och nedsänkta gräsytor. Riktvärdet för buller bedöms kunna klaras med en del anpassningar i lägenheternas planlösning.

Inom Juklappen Södra kommer miljöfrågor utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Lokaliseringen av exploateringen vid Juklappen Norra, som är densamma som vid förra beslutstillfället, gör att en grönyta som bedöms ha ekologiska värden tas i anspråk. Planförslaget har påverkan på ett antal träd som kan behöva tas bort. För att skydda värden knutna till träd föreslås nedtagna trädstammar placeras

som faunadepåer på lämpliga platser i eller utanför detaljplaneområdet. Dessutom kan nya träd, som på sikt kan utvecklas till värdefulla träd och stärka spridningssamband, planteras på strategiska platser.

För att minska påverkan på naturvärden i området ska följande grönkompensationsåtgärder övervägas. Valet av åtgärder behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

- Buskmiljö som försvinner bör planteras i närområdet för att bibehålla ekologisk funktion.
- Nya fågelholkar monteras.

Exploateringen vid Julklappen Södra ianspråktar en grönyta som bedöms ha vissa ekologiska värden och mindre rekreativa värden. I projektbudgeten har därför medel avsatts för rekreativa kompensationsåtgärder, i form av upprustning av befintlig lekplats och ekologiska åtgärder i intilliggande skogsparkmiljö.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har preliminära och översiktliga tidplaner. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för Julklappen Södra kommer att pågå till tredje kvartalet 2028. I samband med detta ska överenskommelse om exploatering träffas med byggaktören och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut. Det blir det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden. Mot bakgrund av detta planerar Klöver sin byggstart till år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2030-2031.

Kontoret bedömer att detaljplanen för Julklappen Norra kommer kunna gå ut på granskning i mars 2026 och antas i kvartal fyra 2026. I samband med detta ska överenskommelse om exploatering träffas med byggaktören och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut. Efter att staden genomfört sin entreprenad för allmän plats kan Familjebostäder bygga bostäderna, beräknat till år 2029. Första inflyttning bedöms till år 2031.

Risker och osäkerheter

Ett antal olika risker har identifierats och nedan lyfts de som bedöms ha störst påverkan på projektet.

Konjunkturen/marknadsläget har sedan en tid tillbaka inneburit ansträngd projektekonomi för många byggaktörer vilket kan komma att påverka byggaktörens genomförandeförmåga även i detta projekt.

Stadens och byggaktörens entreprenader behöver delvis överlappa i tid samtidigt som allmän passage behöver säkerställas både på befintlig gång- och cykelväg och på Lisebergsvägen.

I övrigt sammanfaller genomföranderiskerna med de ekonomiska riskerna, se rubrik Ekonomiska osäkerheter.

Kommunikation

Kontoret har arbetat fram båda planförslagen tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och miljöförvaltningen har fortlöpande informerats.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projekt Julklappen Södra.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att båda projekten har goda förutsättningar att ge ett tillskott av bostäder med flera upplåtelseformer; hyresrätter, radhus och flerbostadshus på två platser i Liseberg.

Projektekonomi i båda projekten är god och kontoret har tagit höjd för identifierade projektrisker genom riskpåslag i projektkalkylen. Att dela upp projektet i två inriktningsbeslut istället för att arbeta vidare med ett gemensamt inriktningsbeslut väntas ge en mer effektiv tidplan med tidigareläggning av byggstart för de första bostäderna.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal Julklappen Södra

2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal Julklappen Norra