

§ 39

Uppföljning av budget för exploateringsprojekt per mars 2024

KSN-2023-01352

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna nya budgetar för projekt i enlighet med ärendets bilaga 2, samt
2. **att** godkänna upprättade rapporter med begäran om reviderad budget med tillhörande åtgärdsförslag enligt ärendets bilaga 3.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 8 februari 2022 (§ 3) om en ny ordning för ekonomiska beslut i exploateringsprojekt. Beslutet innebär bland annat att en samlad rapportering av alla exploateringsprojekt ska ske två gånger årligen vid ordinarie uppföljning per 31 mars och 31 augusti. Detta ärende avser uppföljningen per 31 mars. Prognosen för alla exploateringsprojekt rapporteras genom en sammanställd lista. De projekt som avviker mer än de avvikelseramar som finns beslutade kräver nytt budgetbeslut. Vid uppföljningstillfället avvek 18 stycken av exploateringsverksamhetens 195 projekt från sina beslutade utrednings- eller genomförandebudgetar mer än tillåtet enligt avvikelseramarna och kräver därför nya budgetbeslut.

Jämfört med tidigare beslutade budgetar medför förslagen till nya budgetar, tillsammans, ett lägre netto om 81 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 24 april 2024
- Bilaga 1, Översikt samtliga projekt
- Bilaga 2, Projekt med avvikelser som kräver nytt budgetbeslut
- Bilaga 3, Avvikelserapporter för projekt som kräver nytt budgetbeslut

Yrkande

Therez Almerfors (M) yrkar att att-sats två justeras med följande tillägg:

- *invänta nytt budgetdirektiv för Hovstallängen i anslutning till Lokalförsörjningsplanen. I andra hand att avbryta projektet, samt*
- *att möjliggöra ett omtag för Gottsundaområdet.*

Erik Pelling (S) yrkar avslag till tilläggsyrkandet från Therez Almerfors (M).

Beslutsgång

Ordföranden ställer tilläggsyrkandet från Therez Almerfors (M) mot avslag och finner att mark- och exploateringsutskottet beslutar att avslå tilläggsyrkandet.

Ordföranden ställer därefter liggande förslag mot avslag och finner att mark- och exploateringsutskottet beslutar att bifalla liggande förslag.

Reservation

Therez Almerfors (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Särskilt yttrande

Ehsan Nasari (C) anmäler följande särskilda yttrande:

Det är viktigt att vi har en starkare finansiell styrning av våra exploateringsprojekt. Allt för många av våra projekt visar röda siffror. Från Centerpartiet kommer vi fortsätta att bevaka denna fråga.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2024-04-24

Diarienummer:
KSN-2023-01352

Handläggare:
Sara Lundén

Uppföljning av budget för exploateringsprojekt per mars 2024

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna nya budgetar för projekt i enlighet med ärendets bilaga 2, samt
2. **att** godkänna upprättade rapporter med begäran om reviderad budget med tillhörande åtgärdsförslag enligt ärendets bilaga 3.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 8 februari 2022 (§ 3) om en ny ordning för ekonomiska beslut i exploateringsprojekt. Beslutet innebär bland annat att en samlad rapportering av alla exploateringsprojekt ska ske två gånger årligen vid ordinarie uppföljning per 31 mars och 31 augusti. Detta ärende avser uppföljningen per 31 mars. Prognosen för alla exploateringsprojekt rapporteras genom en sammanställd lista. De projekt som avviker mer än de avvikelseramar som finns beslutade kräver nytt budgetbeslut. Vid uppföljningstillfället avvek 18 stycken av exploateringsverksamhetens 195 projekt från sina beslutade utrednings- eller genomförandebudgetar mer än tillåtet enligt avvikelseramarna och kräver därför nya budgetbeslut.

Jämfört med tidigare beslutade budgetar medför förslagen till nya budgetar, tillsammans, ett lägre netto om 81 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Beslutet har inga konsekvenser sett ur barn-, jämställdhets- eller näringslivsperspektiven.

Föredragning

Styrning och uppföljning av exploateringsprojekt är en central uppgift för kommunstyrelsen. Stadsbyggnadsförvaltningen införde 2021 ett digitalt projektstyrningsverktyg som väsentligt har förbättrat möjligheterna till detta. Kommunstyrelsen beslutade den 8 februari 2022 (§ 3) om en nyordning för ekonomiska beslut i exploateringsprojekt. En bärande del i den nya uppföljningen är att exploateringsprojekten delas upp i olika skeden där budget beslutas för utredningsskedet och genomförandeskedet separat. En utredningsbudget beslutas i samband med projektstart, och en genomförandebudget beslutas inför antagande av detaljplan. Till detta ska en samlad rapportering av alla exploateringsprojekt ske två gånger årligen vid ordinarie uppföljning per 31 mars och 31 augusti. Detta ärende avser uppföljningen per 31 mars 2024.

Prognosen för alla exploateringsprojekt rapporteras genom en sammanställd lista i bilaga 1. Nytt budgetbeslut krävs för projekt som avviker från tidigare beslutad budget enligt de avvikelseramar som gavs av beslutet. Avvikelseramarna ger att nytt budgetbeslut krävs där prognostiserade intäkter eller kostnader avviker plus/minus 15 procent eller mer utifrån beslutad utredningsbudget och plus/minus 10 procent eller mer från beslutad genomförandebudget. Däremot krävs inte nytt budgetbeslut om intäkter eller kostnader avviker mindre än plus/minus 0,5 miljoner kronor för utredningsbudget och plus/minus 1 miljon kronor för genomförandebudget, oavsett vad den procentuella avvikelsen är. Detta för att inte tynga ned rapportering och beslut med projekten med minst ekonomisk påverkan på verksamheten.

Vid uppföljningstillfället avvek 18 stycken av exploateringsverksamhetens 195 projekt från sina beslutade utrednings- eller genomförandebudgetar mer än tillåtet enligt avvikelseramarna och kräver därför nya budgetbeslut. 10 av dessa projekt är i utredningsskede och 8 i genomförandeskede. Av projekten i utredningsskede är 6 stycken på kommunal mark och av projekten i genomförandeskede är 4 stycken på kommunal mark. En sammanställning av projekten som kräver nya budgetbeslut redovisas i bilaga 2. Avvikelserna, inklusive vidtagna åtgärder, framgår i detalj av rapporter om reviderad budget för respektive projekt i bilaga 3.

Nedan följer kommentarer för projekten med störst avvikelser

Prognosen för genomförandeskedet i Rosendal etapp 3 avviker både gällande intäkter och kostnader. Intäkterna har ökat med 30,4 miljoner kronor, vilket beror på att byggrätter har markanvisats och sålts till högre värden än prognostiserat. Kostnaderna har samtidigt ökat med 46,9 miljoner kronor, vilket beror på både ökade saneringskostnader för PFAS såväl som att byggtiden för etappen har förlängts. En förlängd byggtid ökar projektets kostnader, både avseende fastighetskatt, intern tid, konsulttid för exempelvis byggsamordning men också för tillfälliga anläggningar.

Prognosen för genomförandeskedet i Rosendal etapp 5 avviker både gällande intäkter och kostnader. Intäkterna har ökat med 18,9 miljoner kronor, vilket främst beror på att en exploateringsersättning från Akademiska hus har flyttats från etapp 2 till etapp 5. Samtidigt har kostnaderna ökat med 17 miljoner kronor, vilket beror på en omarbetning av anläggningskalkylen samt en indexreglering. Främst beror kostnadsökningarna i anläggningskalkylen på omvärldsläget.

För Uppsala C avviker prognosen för utredningsfasen från tidigare beslutad projektbudget genom att kostnaderna har ökat med 58,7 miljoner kronor. Avvikelsen och de ökade kostnaderna förklaras av bättre kännedom kring utredningsfasens

omfattning där en stor mängd utredningar och flertalet detaljpanelläggningar behöver utföras.

I projektet Vapenhuset avviker prognosen för genomförandefasen från tidigare beslutad projektbudget genom att intäkterna bedöms öka med 62,5 miljoner kronor och kostnaderna med 65,5 miljoner kronor. Avvikelsen i intäkter beror på ökad exploateringsersättning baserad på kostnadsökningar för entreprenadarbeten samt högre belopp att vidarefakturera för ökade kostnader för ledningsarbeten. Avvikelsen i kostnader beror på prognostiserade kostnadsökningar för anläggningsentreprenad och ledningsåtgärder samt för projektledning, byggleddning och projektering till följd av en högre entreprenadsumma.

I projektet Kapellgården etapp 3 avviker prognosen för genomförandefasen från tidigare beslutad budget genom att kostnaderna har ökat med cirka 16 mnkr. Avvikelsen förklaras framför allt dels av fördyringar av skede 2-arbeten och dels av sättningar som uppstått i den nyanlagda Orgelgatan. Sättningarna medför att gatan behöver byggas om och förstärkas samt att defekter på VA-ledningar, orsakade av sättningarna, behöver åtgärdas.

I projektet Västra Librobäck har planförslaget, efter genomfört samråd av detaljplanen, minskats till ca 63 hektar. Det har omarbetats för att bättre tillmötesgå inkomna synpunkter samt värna om naturvärden och jordbruksmark. Minskningen av planområdet gör att kvartersmarken minskar från 47 till 42 hektar, vilket påverkar intäkterna från kommande markförsäljning. De prognosticerade intäkterna på 675 miljoner kronor minskar till intäkter på 585 miljoner kronor. Minskningen av planområdet leder även till att kostnaden för utbyggnad av allmän plats minskar från 235 miljoner kronor till 215 miljoner kronor. Projektets exploateringsnetto bedöms därmed minska från cirka 440 miljoner kronor till 370 miljoner kronor.

Prognosen för Gottsundaprojektets etapp 2 avviker från tidigare beslutad projektbudget genom ökade kostnader motsvarande 24,9 miljoner kronor och minskade intäkter med 1,8 mnkr. Avvikelserna består av en ökad internränta för genomförda markförvärv, som vid tidigare prognoser inte belastat projektet under samtliga år fram till färdig detaljplan, i enlighet med gällande rutiner. Projekteringskostnaderna har också ökat, beroende på att omtag har gjorts efter den dialogprocess som genomförts.

Gottsundaprojektet har också en försämrad projektkalkyl, där det prognosticerade resultatet förändrats från 1,5 till -205 miljoner kronor. Detta beror till största delen på att projektets strukturplan efter den genomförda dialogen förändrats så att exploateringsgraden blivit lägre, vilket resulterar i lägre intäkter. Det rådande marknadsläget har också lett till lägre bedömda intäkter. Slutligen har kostnader för genomförda markförvärv, som tidigare saknats, införts i budgeten.

Ekonomiska konsekvenser

Jämfört med tidigare beslutade budgetar medför förslagen till nya budgetar, tillsammans, ett lägre netto om 81 miljoner kronor.

Projekten Gottsunda och Busstomten (Norra Hovstallängen) prognostiserar underskott vilket kan föranleda ett behov av nedskrivning av markvärdena.

Kommunstyrelsen får genom detta ärende en uppföljning av exploateringsprojektens totala ekonomi och hela exploateringsverksamhetens totala omslutning.

Kommunstyrelsen ges också möjlighet att fatta nya budgetbeslut för de projekt som avviker från tidigare beslutad budget utifrån beslutade avvikelseramar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 24 april 2024
- Bilaga 1, Översikt samtliga projekt
- Bilaga 2, Projekt med avvikelser som kräver nytt budgetbeslut
- Bilaga 3, Avvikelse rapporter för projekt som kräver nytt budgetbeslut

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson

Stadsdirektör

Christian Blomberg

Stadsbyggnadsdirektör

Bilaga 1**Översikt, samtliga exploateringsprojekt**

Belopp angivna med tkr

Projekt	Budgetfas	Intäkter	Kostnader	Netto
Almtunaskolan	Utredningsfas	9 750	-9 332	418
Ambulansen	Genomförandefas	36 052	-38 522	-2 470
Berget	Genomförandefas	11 774	-26 277	-14 503
Boländerna 35:1	Utredningsfas	0	-158	-158
Bredablick	Utredningsfas	1 242	-1 646	-404
Brillinge 2:2 och 4:4 ÅVC	Genomförandefas	29 609	-26 658	2 951
Busstomten Kungsängen	Utredningsfas	205 869	-263 011	-57 142
Båtuppställningsplats kungsängen	Utredningsfas	0	-28 579	-28 579
Bäcklösa	Genomförandefas	18 178	-28 779	-10 601
Börje tull 1&2 - ETAPP1	Genomförandefas	18 444	-18 173	271
Börjetull etapp 2	Genomförandefas	229 913	-229 397	516
CBD Bergsbrunna - UTR	Initieringsfas	0	-17 427	-17 427
Del av kvarteret Solrosen	Utredningsfas	50	-82	-32
Del av Sjöheden, Almunge	Genomförandefas	142	-152	-10
Edshammar	Utredningsfas	0	-132	-132
Ellsta 2:115 och Ellsta 2:75 (Knutby Videväg)	Initieringsfas	9 000	-1 537	7 463
Eriksberg - ETAPP1	Utredningsfas	293	-1 647	-1 355
Eriksberg - ETAPP2	Genomförandefas	132 680	-93 770	38 910
Eriksberg - ETAPP3	Initieringsfas	27	0	27
Eriksberg - ETAPP4	Initieringsfas	0	-6	-6
Eriksberg - ETAPP5	Genomförandefas	2 142	-1 227	914
Eriksberg - ETAPP6	Utredningsfas	13 250	-13 526	-276
Eriksberg - HUVUD	Genomförandefas	399 805	-165 086	234 719
Exercisfältet	Initieringsfas	23 274	-776	22 498
Flogtaskolan	Genomförandefas	1 823	-1 539	284
Främre Boländerna	Genomförandefas	70 542	-71 535	-993
Främre Boländerna - GUDUR	Utredningsfas	0	-987	-987
Främre Boländerna - STÄLLVERKET	Genomförandefas	157 697	-163 340	-5 643
Främre Boländerna - ÅNGMASKINEN	Utredningsfas	38 024	-44 197	-6 173
Fullerö - ETAPP2	Genomförandefas	46 558	-45 569	989
Fullerö 21:66 verksamhetsområde - ETAPP1	Genomförandefas	110 441	-121 180	-10 739
Fullerö skola/siriusvägen - SKOLOMRÅDE	Utredningsfas	11 414	-10 806	608
Fyrishov	Initieringsfas	0	-1 205	-1 205
Gamla Uppsala 21:20	Genomförandefas	48 552	-14 597	33 955
Gottsundaskolan	Genomförandefas	26 605	-28 832	-2 228
Grandins backe	Utredningsfas	36 385	-8 853	27 532
Gränby centrum södra och västra	Genomförandefas	9 340	-1 542	7 797
Gränby centrum södra och västra - ETAPP1	Genomförandefas	16 244	-16 249	-5
Gränby centrum södra och västra - ETAPP2	Genomförandefas	56 315	-48 434	7 881
Gränby centrum södra och västra - ETAPP3	Genomförandefas	7 524	-15 220	-7 696
Gävsta 2:8	Genomförandefas	6 430	-799	5 631
Gärdets bilgata	Utredningsfas	3 610	-3 396	214
Hagalund i Björklinge, Sandbro 7:4	Genomförandefas	1 500	-3 091	-1 591
Heidenstams Torg Huvudprojekt	Utredningsfas	13 133	-4 835	8 298
Husbyborg Garverigatan	Genomförandefas	288 146	-111 579	176 567
Jälla S Lindbacken - ETAPP1	Genomförandefas	0	-65 871	-65 871
Jälla S Lindbacken - ETAPP2	Genomförandefas	0	-437	-437
Jälla S Lindbacken - ETAPP3	Genomförandefas	111 479	-39 449	72 031
Jälla S Lindbacken - ETAPP4:1	Genomförandefas	6 772	-6 529	243
Jälla S Lindbacken - ETAPP4:2	Genomförandefas	6 976	-11 021	-4 045
Jälla S Lindbacken - HUVUD	Genomförandefas	68 772	-0	68 772
Kalle Blanks väg - ETAPP1	Utredningsfas	16 471	-17 071	-600
Kapellgården - ETAPP1	Genomförandefas	27 957	-33 655	-5 697
Kapellgården - ETAPP2	Genomförandefas	5 915	-7 168	-1 254
Kapellgården - ETAPP3	Genomförandefas	24 364	-33 188	-8 823
Kapellgården - ETAPP4	Genomförandefas	53 746	-64 218	-10 472
Kapellgården - ETAPP5	Utredningsfas	0	-140	-140
Korsningen Ulls väg och Ulltuna allé	Genomförandefas	2 446	-2 481	-35
Kullens förskola	Utredningsfas	2 650	-2 607	43
Kungsängens bostad	Genomförandefas	219 648	-153 036	66 612
Kungsängens bostad - ETAPP2	Genomförandefas	2 212	-27 738	-25 526
Kungsängens bostad - ETAPP3	Genomförandefas	180	-10 560	-10 380
Kungsängens bostad - ETAPP4	Genomförandefas	6 000	-13 205	-7 205

Bilaga 1**Översikt, samtliga exploateringsprojekt**

Belopp angivna med tkr

Projekt	Budgetfas	Intäkter	Kostnader	Netto
Kv Cylindern	Genomförandefas	2 364	-2 305	59
Kv Eskil	Utredningsfas	0	-27	-27
Kv Fjalar	Genomförandefas	21 425	-10 384	11 041
Kv Frøj	Utredningsfas	971	-990	-19
Kv Gymnastiken	Utredningsfas	21 350	-19 214	2 136
Kv Hugin	Utredningsfas	24 116	-32 135	-8 020
Kv Idun - RIKSHE	Utredningsfas	2 375	-5 880	-3 505
Kv Idun - UPPSAL	Utredningsfas	100	-739	-639
Kv Kantorn	Genomförandefas	6 597	-7 351	-754
Kv Klacken	Genomförandefas	22 744	-20 245	2 499
Kv Munin	Genomförandefas	9 450	-9 831	-381
Kv Pumpen	Utredningsfas	5 066	-5 385	-319
Kv Rosen	Genomförandefas	4 321	-5 522	-1 201
Kv Siv	Genomförandefas	11 354	-12 515	-1 161
Kv Stenhammar - ETAPP4	Utredningsfas	0	-74	-74
Kv Svalan	Genomförandefas	1 889	-891	998
Kv Sverker	Utredningsfas	2 500	-49	2 451
Kv Ubbo (Fjordingen 20:3)	Utredningsfas	651	-619	32
Kv Vapenhuset	Genomförandefas	132 588	-119 296	13 291
Kv Varvet	Utredningsfas	141 563	-128 569	12 994
Kv. Hindsgavl	Utredningsfas	11 125	-6 142	4 983
Kv. Klockaren Librobäck	Genomförandefas	573	-799	-226
Kv. Plantan	Genomförandefas	4 749	-4 203	547
Kv. Sigbjörn Torbjörns torg (utredning) - ETAPP1	Utredningsfas	11 308	-8 559	2 748
Kv. Sigrun	Utredningsfas	3 620	-3 602	18
Kv. Triangeln	Utredningsfas	8 660	-7 229	1 431
Kvarngårdesskolan	Genomförandefas	4 199	-4 175	24
Kvarngärdet 60:1	Genomförandefas	72 102	-45 671	26 432
Kvarntorget, Kvarngärdet 30:1	Genomförandefas	4 397	-3 848	549
LSS Sunnersta 185:6	Initieringsfas	0	-31	-31
Luthagens strand	Genomförandefas	61 802	-45 952	15 850
Majklockan	Genomförandefas	49 344	-9 486	39 858
Malma	Utredningsfas	8 800	-9 391	-591
Murstenen	Utredningsfas	19 765	-9 059	10 706
Norby LSS	Genomförandefas	6 911	-795	6 116
Norra Bäcklösa	Genomförandefas	5 235	-42 239	-37 004
Ny skola i Bälinge-Ekeby 1:3	Initieringsfas	20 500	-14 139	6 361
Nya arenor i Gränby - ARENA&HOTELL	Utredningsfas	11 882	-7 745	4 137
Nya arenor i Gränby - MARK	Initieringsfas	4 522	-487	4 035
Nya arenor i Gränby - SIMSPORT	Utredningsfas	4 865	-4 711	154
Områdesplan Vaskesta-Hovgården	Initieringsfas	0	-415	-415
Rickomberga 21:3	Genomförandefas	274	-413	-139
Rickomberga 9:5	Utredningsfas	240	-257	-17
Rosendal - ETAPP1	Genomförandefas	91 732	-186 679	-94 946
Rosendal - ETAPP2	Genomförandefas	553 786	-339 221	214 565
Rosendal - ETAPP3	Genomförandefas	693 447	-415 732	277 715
Rosendal - ETAPP4	Genomförandefas	298 394	-130 285	168 109
Rosendal - ETAPP5	Genomförandefas	182 700	-269 739	-87 039
Rosendal - HUVUD	Genomförandefas	4 176	-58 554	-54 378
Råbyvägen 2	Genomförandefas	6 628	-19 027	-12 399
Råbyvägen 2 - ETAPP1	Genomförandefas	59 211	-68 879	-9 668
Råbyvägen 2 - ETAPP2	Genomförandefas	43 202	-32 224	10 978
Råbyvägen 2 - ETAPP3	Genomförandefas	26 285	-17 825	8 460
Salabacke 1:1	Utredningsfas	49	-976	-927
Seminariet	Genomförandefas	10 887	-13 764	-2 877
Skarholmsvägen	Utredningsfas	50 035	-70 447	-20 412
Skölsta - ETAPP1	Initieringsfas	37 233	-37 981	-748
Skölsta - ETAPP2-3	Genomförandefas	44 462	-59 832	-15 371
Skölsta - ETAPP4-5	Genomförandefas	11 465	-24 143	-12 677
Skölsta - ETAPP6	Genomförandefas	88 377	-117 546	-29 169
Solskenet HP	Utredningsfas	2 190	-1 757	433
Språkmästaren	Utredningsfas	9 178	-10 403	-1 225
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - ELFRIDA	Utredningsfas	41 916	-19 274	22 642

Bilaga 1**Översikt, samtliga exploateringsprojekt**

Belopp angivna med tkr

Projekt	Budgetfas	Intäkter	Kostnader	Netto
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - ETAPP 1	Initieringsfas	1 447	-73 707	-72 260
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - ETAPP 2	Utredningsfas	136 514	-174 001	-37 486
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - OSTRÄ	Initieringsfas	43 562	-52 695	-9 132
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - OVERGR DRIFT	Genomförandefas	0	-58 613	-58 613
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - PLATSUTV	Utredningsfas	25	-29 975	-29 950
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - S STADSNOG	Initieringsfas	106 598	-192 518	-85 919
Stadsutveckling i Gottsunda Valsätra - AVC	Initieringsfas	1 062	-1 107	-45
Storvreta C	Utredningsfas	21 491	-20 197	1 294
Storvreta samordningsprojekt	Genomförandefas	3 228	-11 384	-8 156
Storvreta samordningsprojekt - TRAFIKPLATS	Utredningsfas	793	-1 004	-211
Studenternas	Genomförandefas	8 949	-9 531	-582
Sydöstra staden	Utredningsfas	6 110 704	-3 188 689	2 922 014
Sävja	Initieringsfas	1 397 643	-812 157	585 487
Sävja 2:8 (Tennisklubb)	Genomförandefas	4 111	-3 122	990
Södra Gunsta	Initieringsfas	336	-622	-286
Södra Gunsta - EKSJÖHUS	Genomförandefas	830	-1 071	-241
Södra Gunsta - ETAPP1	Genomförandefas	43 639	-62 779	-19 140
Södra Gunsta - ETAPP2	Utredningsfas	366 732	-305 932	60 799
Södra Gunsta - ETAPP3	Utredningsfas	275 200	-119 936	155 264
Södra Gunsta - ETAPP4	Utredningsfas	130 500	-65 930	64 570
Södra Gunsta - ETAPP5	Utredningsfas	89 000	-93 319	-4 319
Södra Gunsta - TRAFIKPLATS	Utredningsfas	0	83	83
Södra Nántuna	Initieringsfas	0	-110	-110
Södra Storvreta - ETAPP1	Genomförandefas	110 073	-214 994	-104 921
Södra Storvreta - ETAPP2	Utredningsfas	397 000	-275 056	121 944
Södra verksamhetsområdet	Utredningsfas	873 500	-754 927	118 573
Södra Årsta Idrottshall	Initieringsfas	3 750	-59	3 691
Tensta-Åsby 2:23 (Uggelbovägen)	Initieringsfas	0	-1 266	-1 266
Tensta-Åsby 2:30 (Sågvägen)	Initieringsfas	4 000	-1 005	2 995
Tensta-Åsby 4:84	Genomförandefas	262	-145	117
Tryffelvägen	Genomförandefas	24 481	-24 192	289
Tågdepå Fullerö	Utredningsfas	100 000	-41 221	58 779
Ulleråker - C ULLERÅKER	Genomförandefas	1 278 331	-917 977	360 354
Ulleråker - HOSPITALET	Genomförandefas	414	-414	-0
Ulleråker - S ULLERÅKER	Utredningsfas	478 008	-443 843	34 165
Ulleråker - TALLSTRÅKET	Utredningsfas	1 094 881	-895 858	199 022
Ulleråker - ULLERÅKER	Genomförandefas	13 317	-171 628	-158 311
Ultuna - C ULTUNA	Initieringsfas	0	-7	-7
Ultuna - N SUNNERSTA	Utredningsfas	160 100	-160 121	-21
Ultuna - UTR	Genomförandefas	2 190 224	-1 227 615	962 609
Uppsala Businesspark	Utredningsfas	765 600	-740 961	24 639
Uppsala C stadsbyggnad	Utredningsfas	440 543	-882 054	-441 511
Uppsala S Stadsutveckling	Initieringsfas	1 317 250	-1 171 337	145 913
Vaksala kyrkskola	Utredningsfas	4 500	-114	4 386
Verksamhetsområdet Mora Stena	Initieringsfas	1 800 000	-902 232	897 768
Vårdboende Kvarngården 64:2	Genomförandefas	11 070	-11 189	-119
Västra Librobäck - DELAVSLUT1	Initieringsfas	56 566	-26 223	30 342
Västra Librobäck - ETAPP1	Utredningsfas	769 193	-397 730	371 462
Vävstolen	Genomförandefas	16 177	-17 858	-1 681
Åmynningsvägen	Utredningsfas	18 000	-9 307	8 693
Ångkvarnen Skeppskajen	Genomförandefas	142 715	-142 741	-26
Österplan, vändspår	Utredningsfas	0	-40	-40
Östra Fyrislund - ETAPP1	Genomförandefas	2 343	-24 073	-21 730
Östra Fyrislund - ETAPP2	Genomförandefas	3 000	-81 074	-78 073
Östra Fyrislund - ETAPP3	Genomförandefas	0	-6 948	-6 948
Östra Fyrislund - ETAPP4	Genomförandefas	5 360	-22 338	-16 978
Östra Fyrislund - ETAPP5	Genomförandefas	4 412	-91 562	-87 150
Östra Fyrislund - ETAPP6	Genomförandefas	6 746	-21 111	-14 365
Östra Fyrislund - HUVUD	Genomförandefas	737 592	-84 491	653 101
Östra Nántuna	Initieringsfas	0	-858	-858
Östra Salabacke	Genomförandefas	869	-58	811
Östra Salabacke - ETAPP1	Genomförandefas	190 920	-186 473	4 447
Östra Salabacke - ETAPP2	Genomförandefas	351 989	-354 683	-2 694

Bilaga 1**Översikt, samtliga exploateringsprojekt**

Belopp angivna med tkr

Projekt	Budgetfas	Intäkter	Kostnader	Netto
Östra Salabacke - ETAPP3	Genomförandefas	257 022	-156 717	100 305
Östra Salabacke - ETAPP3B	Utredningsfas	25 139	-24 653	486
Östra Salabacke - ETAPP4	Initieringsfas	146 000	-123 494	22 506
Östra Salabacke - ETAPP5	Utredningsfas	5 198	-5 715	-517
Östra Salabacke - ETAPP6	Initieringsfas	0	-6	-6
Östra Salabacke - ÖSB5 ÅRSTASK	Utredningsfas	4 020	-4 038	-18
Totalt		28 181 941	-20 576 430	7 605 511

Bilaga 2**Sammanställning av projekt i utredningsfas
vars avvikelser kräver nytt budgetbeslut**

Belopp angivna med tkr

Projekt	Utredningsbudget				Intäkter		Kostnader	
	Budget intäkter	Prognos intäkter	Budget kostnader	Prognos kostnader	Avvikelse % budget/prognos	Avvikelse budget/prognos	Avvikelse % budget/prognos	Avvikelse Budget/Prognos
Huvudprojektnamn-Etappnamn								
Busstomten Kungsängen	3 032	4 119	-91 021	-97 529	36%	1 087	7%	6 507
Främre Boländerna - ÅNGMASKINEN	2 000	0	-4 624	-3 592	-100%	-2 000	-22%	-1 032
Grandins backe	0	1 454	-5 510	-4 250	0%	1 454	-23%	-1 260
Kalle Blanks väg - ETAPP1	138	100	-138	-660	-28%	-38	377%	522
Kv Varvet	50	10 483	-1 791	-3 202	20865%	10 433	79%	1 410
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - ETAPP 2	11 980	8 459	-58 510	-34 896	-29%	-3 521	-40%	-23 614
Storvreta C	519	0	-1 976	-2 178	-100%	-519	10%	203
Uppsala Businesspark	2 800	3 800	-8 239	-11 906	36%	1 000	45%	3 668
Uppsala C stadsbyggnad	0	0	-21 204	-80 064	0%	0	278%	58 860
Västra Librobäck - ETAPP1	0	1 300	-25 928	-29 332	129954949900%	1 300	13%	3 404

Bilaga 2

Sammanställning av projekt i genomförandefas

vars avvikelser kräver nytt budgetbeslut

Belopp angivna med tkr

Projekt	Genomförandebudget				Intäkter		Kostnader	
	Budget intäkter	Prognos intäkter	Budget kostnader	Prognos kostnader	Avvikelse % budget/prognos	Avvikelse budget/prognos	Avvikelse % budget/prognos	Avvikelse Budget/Prognos
Huvudprojektnamn-Etappnamn								
Berget	0	11 774	0	-26 277	0%	11 774	0%	26 277
Kapellgården - ETAPP3	24 364	24 364	-17 038	-33 188	0%	0	95%	16 150
Kv Munin	9 012	9 450	-8 382	-9 831	5%	438	17%	1 448
Kv Vapenhuset	70 014	132 588	-53 716	-119 296	89%	62 574	122%	65 580
Rosendal - ETAPP3	663 019	693 447	-368 821	-415 732	5%	30 427	13%	46 911
Rosendal - ETAPP5	163 841	182 700	-252 779	-269 739	12%	18 858	7%	16 960
Skölsta - ETAPP2-3	44 417	44 462	-53 891	-59 832	0%	45	11%	5 941
Södra Störvreta - ETAPP1	141 000	110 073	-259 055	-214 994	-22%	-30 927	-17%	-44 061

Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: Norra Hovstallängen

Datum:
2024-04-08

Diarienummer:
Projektnummer: 8000123

Projektledare:
Julia Stålnacke

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för Norra Hovstallängen



Karta 1 - Projektområde markerat med röd linje.

Ekonomi

Prognos ekonomi

Utredningsfasen			
	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	3 032 000	4 118 540	1 086 540
I - Vidarefakturerering	150 000	150 000	0
I - Övriga intäkter	2 882 000	3 968 540	1 086 540
= Kostnader	-91 021 478	-97 528 843	-6 507 365
K - Entreprenad	-14 810 398	-14 870 216	-59 818
K - Personal extern	-1 156 453	-2 415 950	-1 259 498
K - Personal intern	-5 736 578	-4 329 914	1 406 665
K - Projektering	-339 985	-1 065 880	-725 895
K - Utredningar	-14 509 157	-14 793 658	-284 501
K - Övriga kostnader	-52 271 140	-57 647 376	-5 376 236
K - Kommunikation och dialog	-35 836	-15 836	20 000
K - Avgifter	-48 023	-142 099	-94 076
K - Byggledning och besiktning	-660 509	-794 515	-134 006
K - Planläggning	-1 453 400	-1 453 400	0
Totalsumma	-87 989 478	-93 410 303	-5 420 825

Prognosen för utredningsfasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Intäkterna har ökat med 1,1 mnkr
- Kostnaderna har ökat med 6,5 mnkr
- Exploateringsnettot har minskat med 5,4 mnkr, vilket ger ett totalt netto på -57 mnkr

Avvikelsen förklaras av senarelagd tidplan för markförsäljning. Det innebär att projektet i utredningsfasen belastas av 3,2 mnkr i avskrivningskostnader för befintliga byggnaden Navet även under 2025. Drift- och underhållskostnader (som el, larm och investeringsåtgärder för att hantera översvämningar i Busstornet) har lagts till för 2024 samt 2025 och uppgår till 1,25 mnkr. Prognosen har kompletterats med 1,2 mnkr för personal- och projekteringskostnader i tidigt skede. OH-kostnader och personalkostnad har justerats och lagts till 2025 med cirka 0,65 mnkr.

Projektet bedöms få en ökad intäkt med cirka 1,1 mnkr från tillfälliga arrendeupplåtelser.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Projektkalkyl

Reviderad budget och nya antaganden i projektet innebär en justerad projektkalkyl där det totala exploateringsnettot uppgår till - 57 mnkr.

Projektkalkyl	
Intäkter	205 868 540
I - Köpeskilling	180 000 000
I - Vidarefakturering	21 900 000
I - Övriga intäkter	3 968 540
Kostnader	-263 010 843
K - Entreprenad	-91 370 216
K - Markförvärv	-54 050 000
K - Personal extern	-2 415 950
K - Personal intern	-6 629 914
K - Projektering	-5 415 880
K - Utredningar	-14 793 658
K - Övriga kostnader	-84 279 376
K - Kommunikation och dialog	-15 836
K - Avgifter	-342 099
K - Byggledning och besiktning	-2 244 515
K - Planläggning	-1 453 400
Totalsumma	-57 142 303

Helhetsekonomi per mars 2024 för Norra Hovstallängen är sammantaget ett underskott på 57 miljoner kronor. Underskottet beror, utöver kostnad för markförvärv och tidigare nedskrivning av markvärdet, på ackumulerade utredningskostnader sedan projektstart, genomförd sanering, rivning av befintliga byggnader samt flytt av fjärrvärmeledningar. I totalkalkylen bedöms försäljningsintäkten bli lägre med anledning av byggrättsvärdet för skoländamål och kostnader för bevarande av befintlig byggnad.

Av försiktighetsskäl i linje med lag om kommunal redovisning och rådet för kommunal redovisning rekommendation R6- nedskrivningar ska marktillgångars återvinningsvärde värderas korrekt. När det förväntade framtida kassaflödet ett projekt genererar inte motsvarar markvärdet föranleder det ett behov av en justering av markens bokförda värde, då återvinningsvärdet är negativt. En nedskrivning belastar resultaträkning innevarande år och motsvarar i det här fallet en nedskrivningskostnad motsvarande markens bokförda värde vilket uppgår till 54 miljoner kronor.

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper inte enligt den senast beslutade tidplanen. I projektdirektivet, KSN-2016-1295, som beslutades i maj 2017 är tidplanen relaterad till verksamhetsstart av skola/förskola, och där satt till 2023. I det senaste lokalförsörjningsprogrammet, KSN-2022-0239, beslutat i december 2023, bedöms behovet av verksamhetsstart av skola/förskola till höstterminen 2029, vilket för närvarande är projektets mål.

Projektet befinner sig i planeringsfasen. Detaljplanen var ute på samråd under perioden 22 januari t.o.m. 5 mars 2021. Därefter har arbete med försäljning av området påbörjats och avbrutits för att kunna anpassa processen så den är förenlig med LOU, samt att dialog med Uppsala Skolfastigheter AB om direktanvisning har inletts efter beslut i kommunstyrelsen fattat i december 2023. Byggrätter för kontor planeras

försäljas i konkurrens, för att definiera den delen pågår avgränsning av byggrätt för skola/förskola samt mobilitetscenter.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms kunna uppfylla beslutade projekt mål. Osäkra förutsättningar gällande saneringsförfarande samt lokalisering utredning gällande mobilitetscenter kan dock innebära påverka på tidplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Begäran om reviderad budget för projekt: Främre Boländerna - Ångmaskinen

Datum:

2024-04-12

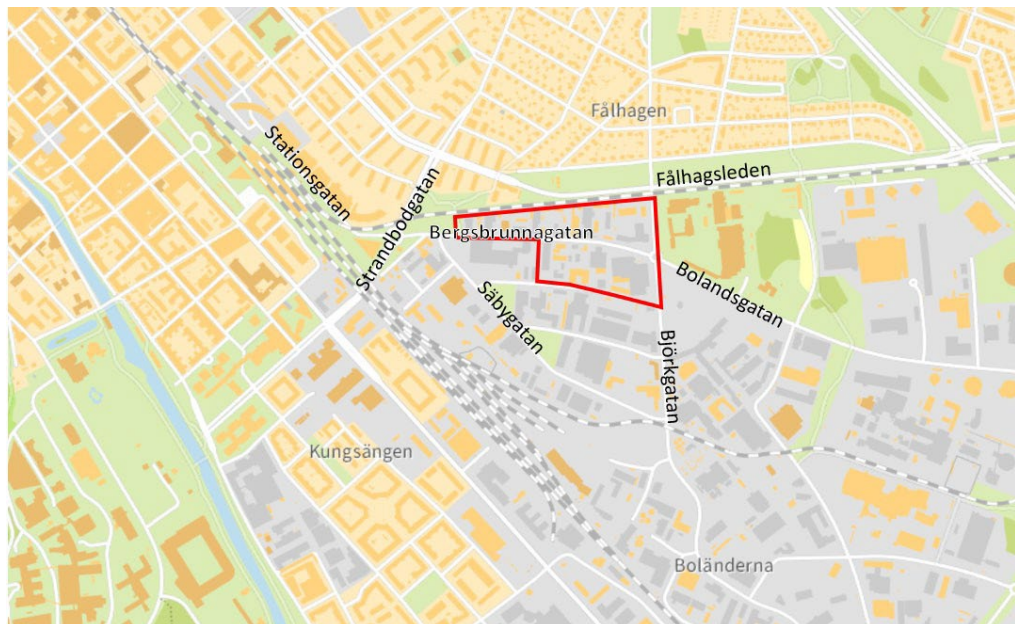
Diarienummer:

Projektnummer: H100142-ÅNGMASKINEN

Projektledare:

Fredrik Stangendahl

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för *Främre Boländerna - Ångmaskinen*



Ekonomi

Prognos ekonomi

Utredningsfasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	2 000 000		-2 000 000
I - Vidarefakturerering	2 000 000		-2 000 000
= Kostnader	-4 624 313	-3 592 359	1 031 954
K - Entreprenad	-16 542	-32 163	-15 621
K - Personal extern	-719 213	-578 295	140 918
K - Personal intern	-684 634	-1 815 786	-1 131 152
K - Projektering	-510 132	-510 132	0
K - Utredningar	-2 114 906	-177 097	1 937 809
K - Övriga kostnader	-33 956	-33 956	0
K - Kommunikation och dialog	-542 533	-442 533	100 000
K - Avgifter	-2 398	-2 398	0
Totalsumma	-2 624 313	-3 592 359	-968 046

Prognosen för utredningsfasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att:

- Intäkterna har minskat med 2 mnkr
- Kostnaderna har minskat med 1 mnkr
- Exploateringsnettot har minskat med ca 1 mnkr, vilket ger ett totalt netto på - 3,59 mnkr

Avvikelsen förklaras av att intäkterna för de administrativa ersättningarna har tagits ur prognosen för utredningsfasen, som i stället täcks av plantaxan. Kostnader för utredningar har minskat på grund av ej påbörjat planarbete.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Projektkalkyl

Reviderad budget och nya antaganden i projektet innebär en justerad projektkalkyl där det totala exploateringsnettot uppgår till - 6,2 mnkr.

Projektkalkyl	
= Intäkter	38 024 000
I - Exploateringsersättning	36 174 000
I - Vidarefakturerering	1 500 000
I - Övriga intäkter	350 000
= Kostnader	-44 197 359
K - Entreprenad	-32 857 163
K - Personal extern	-578 295
K - Personal intern	-3 075 786
K - Projektering	-4 210 132
K - Utredningar	-177 097
K - Övriga kostnader	-33 956
K - Kommunikation och dialog	-442 533
K - Avgifter	-1 502 398
K - Byggledning och besiktning	-1 320 000
Totalsumma	-6 173 359

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper inte enligt den senast beslutade tidplanen. Tidplanen har blivit förskjuten p.g.a. försening inom planprocessen.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms kunna uppfylla beslutade projekt mål. Projektet bedöms delvis uppfylla beslutade projekt mål enligt dagens förutsättningar, då projektområdet har minskat i storlek och fortfarande utreds.

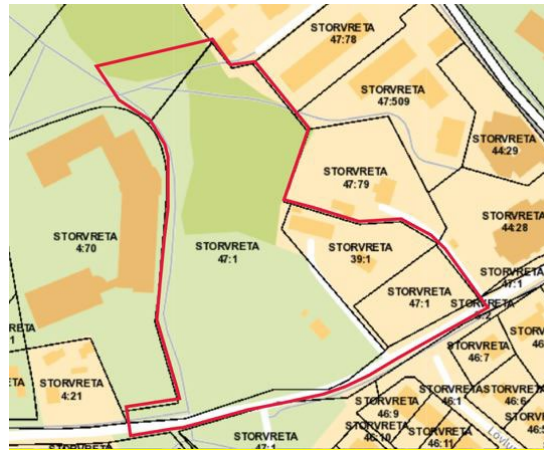
Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: Grandins backe

Datum:
2024-04-24

Diarienummer:
Projektnummer: H100646

Projektledare:
Trifa Björklund Molud

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för Grandins backe



Ekonomi

Prognos ekonomi

Utredningsfasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter		1 453 593	1 453 593
I - Vidarefakturering		309 730	309 730
I - Övriga intäkter		1 143 863	1 143 863
= Kostnader	-5 510 298	-4 249 865	1 260 434
K - Entreprenad	-28	-28	0
K - Personal intern	-972 168	-1 098 452	-126 284
K - Projektering	-200 000	-200 000	0
K - Utredningar	-1 067 765	-1 094 847	-27 083
K - Övriga kostnader	-2 115 337	-701 537	1 413 800
K - Planläggning	-1 155 000	-1 155 000	0
Totalsumma	-5 510 298	-2 796 272	2 714 027

Prognosen för utredningsfasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Intäkterna har ökat med ca 1,45 mnkr
- Kostnaderna har minskat med ca 1,26 mnkr

- Exploateringsnettot har ökat med ca 2,71 mnkr, vilket ger ett totalt netto på ca -2,8 mnkr

Avvikelsen förklaras av att ramarna för projektet är tydligare nu. Tidigare fanns det inga intäkter inlagda i prognosen/budgeten under utredningsskedet. Exploatören ska betala för planavgiften, markanvisningsavgiften samt en del av utredningskostnaderna och Fullerö trafikplats, vilket finns inlagt i prognosen nu. Trafikplatsen ska byggas om för att möta framtida kapacitetsbehov som är till följd av den pågående utvecklingen av Störvreta, där Grandins backe är ett av projekten som ska bekosta ombyggnationen.

Den främsta anledningen till att kostnaderna har minskat är att stora delar av kostnaden för trafikplatsen har flyttats från utredningsskedet till genomförandeskedet, utifrån Trafikverkets tidplan för ombyggnationen. Det finns inget behov av åtgärder eftersom kommunens intäkter har ökat och kostnaderna har minskat/flyttats fram.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Projektkalkyl

Reviderad budget och nya antaganden i projektet innebär en justerad projektkalkyl där det totala exploateringsnettot uppgår till ca 27,5 mnkr.

Projektkalkyl	
= Intäkter	36 384 893
I - Exploateringsersättning	475 000
I - Köpeskilling	33 873 000
I - Vidarefakturering	527 530
I - Övriga intäkter	1 509 363
= Kostnader	-8 852 505
K - Entreprenad	-2 000 028
K - Personal intern	-1 848 452
K - Projektering	-500 000
K - Utredningar	-1 094 847
K - Övriga kostnader	-2 154 177
K - Byggledning och besiktning	-100 000
K - Planläggning	-1 155 000
Totalsumma	27 532 388

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper i stora drag enligt den senast beslutade tidplanen. Samråd planeras till Q4 2024 (tidigare Q2 2024), och detaljplanen beräknas få laga kraft under Q4 2025 (tidigare Q2 2025). Byggnation beräknas påbörjas 2026/2027, och vara färdigställd 2028/2029.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms kunna uppfylla beslutade projekt mål.

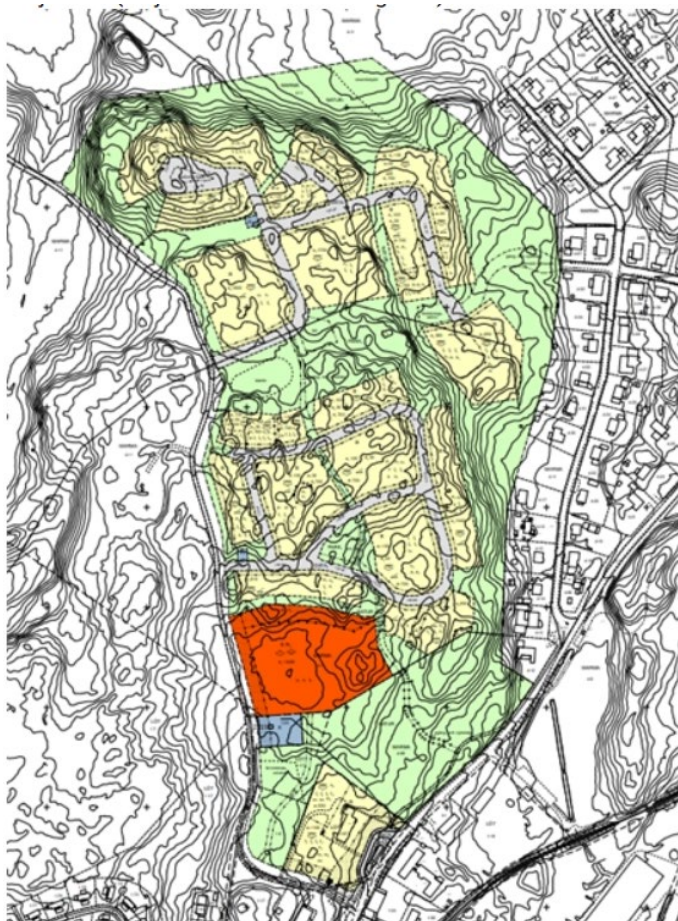
Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: Kalle Blanks väg

Datum:
2024-04-16

Diarienummer:
Projektnummer: H100296

Projektledare:
Anders Lovén

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för Kalle Blanks väg



Ekonomi

Prognos ekonomi

Utredningsfasen	Budget	Prognos	Avvikelse	
= Intäkter	138 482		100 000	-38 482
I - Övriga intäkter	138 482		100 000	-38 482
= Kostnader	-138 482		-660 250	-521 768
K - Personal extern			-466 794	-466 794
K - Personal intern	-67 434		-107 724	-40 290
K - Utredningar	-71 048		-85 732	-14 685
Totalsumma	0		-560 250	-560 250

Prognosen för utredningsfasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Kostnaderna har ökat med 0,52 mnkr
- Nettot har minskat med 0,56 mnkr, vilket ger ett totalt netto på -0,56 mnkr

Avvikelsen förklaras av komplexa frågeställningar i projektet att hantera och att projektet pågått under en längre tid, vilket orsakat ökade kostnader för extern och intern personaltid. Kostnader för personaltid balanseras till viss del genom intäkter för administrativ ersättning i exploateringsavtal

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Projektkalkyl

Reviderad budget och nya antaganden i projektet innebär en justerad projektkalkyl där det totala exploateringsnettot uppgår till -0,6 mnkr.

Projektkalkyl	
= Intäkter	16 470 650
I - Köpeskilling	16 270 650
I - Vidarefakturering	100 000
I - Övriga intäkter	100 000
= Kostnader	-17 070 900
K - Markförvärv	-16 270 650
K - Personal extern	-606 794
K - Personal intern	-107 724
K - Utredningar	-85 732
Totalsumma	-600 250

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper enligt den senast beslutade tidplanen för planprocessen. Utbyggnadstakten för bostäder och skola inom planområdet kan försenas efter antagen detaljplan med hänsyn till marknadsläget för bostäder på orten och behov av skolplatser.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms kunna uppfylla beslutade projekt mål.

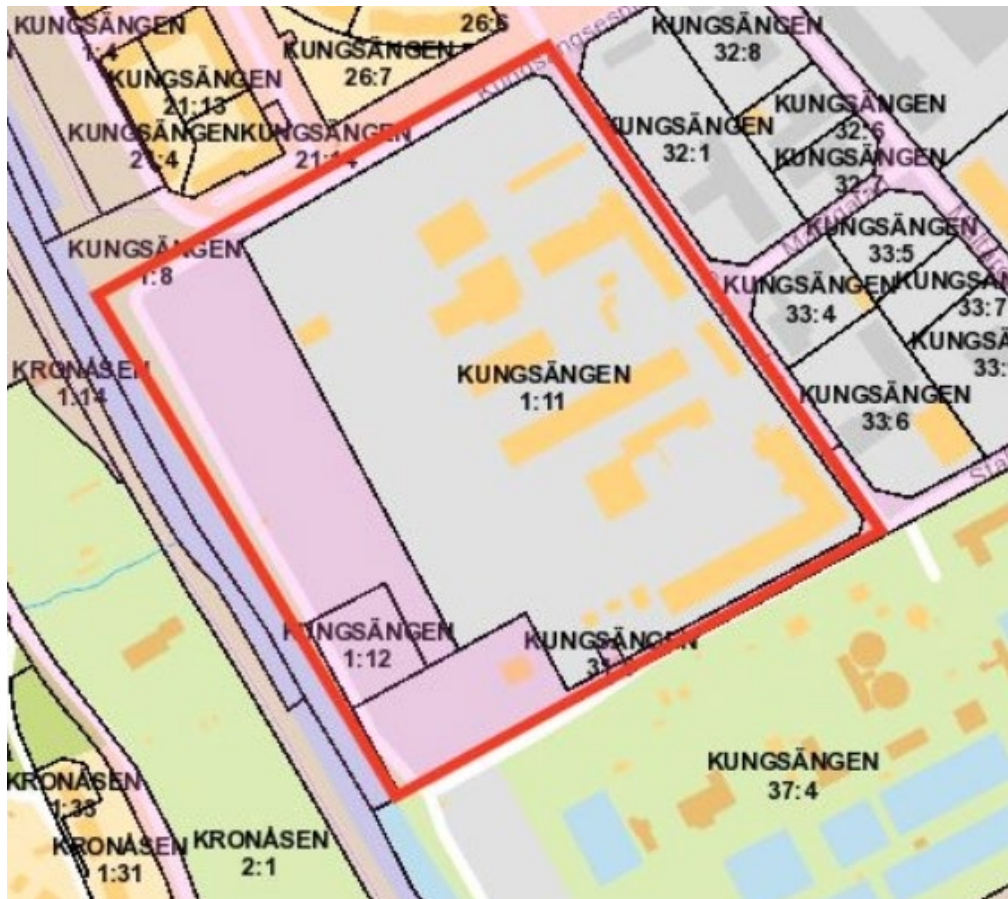
Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: kv Varvet

Datum:
2024-04-16

Diarienummer:
Projektnummer: H100651

Projektledare:
Anders Lovén

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för kv Varvet



Ekonomi

Prognos ekonomi

Utredningsfasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	50 000	10 482 523	10 432 523
I - Köpeskilling		10 482 523	10 482 523
I - Övriga intäkter	50 000		-50 000
= Kostnader	-1 791 500	-3 201 946	-1 410 446
K - Markförvärv		-480 000	-480 000
K - Personal intern	-529 120	-579 781	-50 661
K - Projektering	-700 000	-1 200 000	-500 000
K - Utredningar	-515 026	-894 811	-379 785
K - Övriga kostnader	-47 000	-47 000	0
K - Avgifter	-354	-354	0
Totalsumma	-1 741 500	7 280 577	9 022 077

Prognosen för utredningsfasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Intäkterna har ökat med 10,4 mnkr
- Kostnaderna har ökat med 1.4 mnkr
- Nettot har ökat med 9,0 mnkr, vilket ger ett totalt netto på 7,3 mnkr

Avvikelsen gällande intäkter förklaras av att kommunen genomfört ett markbyte genom köp med kommunala bolaget Utvecklingsfastigheter (del av Uppsala arenor och fastigheter). Intäkten på ca 10 mnkr bokförs under utredningsfasen och kostnaden på ca 12 mnkr bokförs i genomförandefasen. Kommunen har erlagt en mellanskillnad på ca 2 mnkr till Utvecklingsfastigheter. Köpet (markbytet) villkoras av att sökt fastighetsbildning genomförs och vinner laga kraft.

Avvikelsen gällande kostnader förklaras av bedömda ökade kostnader för kommande utredningar i planprocessen, förprojektering av allmän plats samt interna personalkostnader. Kostnaderna fördelas mellan kommunen och Utvecklingsfastigheter och regleras i pågående förhandling om föravtal till exploateringsavtal.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Projektkalkyl

Reviderad budget och nya antaganden i projektet innebär en justerad projektkalkyl där det totala exploateringsnettot uppgår till 13,0 mnkr.

Projektkalkyl	
= Intäkter	141 562 523
I - Exploateringsersättning	101 080 000
I - Köpeskilling	40 482 523
= Kostnader	-128 568 576
K - Entreprenad	-99 310 000
K - Markförvärv	-13 256 630
K - Personal intern	-5 479 781
K - Projektering	-9 880 000
K - Utredningar	-894 811
K - Övriga kostnader	4 553 000
K - Avgifter	-354
K - Byggledning och besiktning	-4 300 000
Totalsumma	12 993 947

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper enligt den senast beslutade tidplanen. Tidplanen är beroende av att Utvecklingsfastigheter inkommer med en uppdaterad kvartersstruktur med byggnadsvolymer, vilket är en förutsättning för att förbereda planen för granskning.

Efter antagen detaljplan för kv Varvet bedöms området byggas ut etappvis under en 10 års-period.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms kunna uppfylla beslutade projekt mål.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt:
Huvudprojekt stadsutveckling Gottsunda och Valsätra

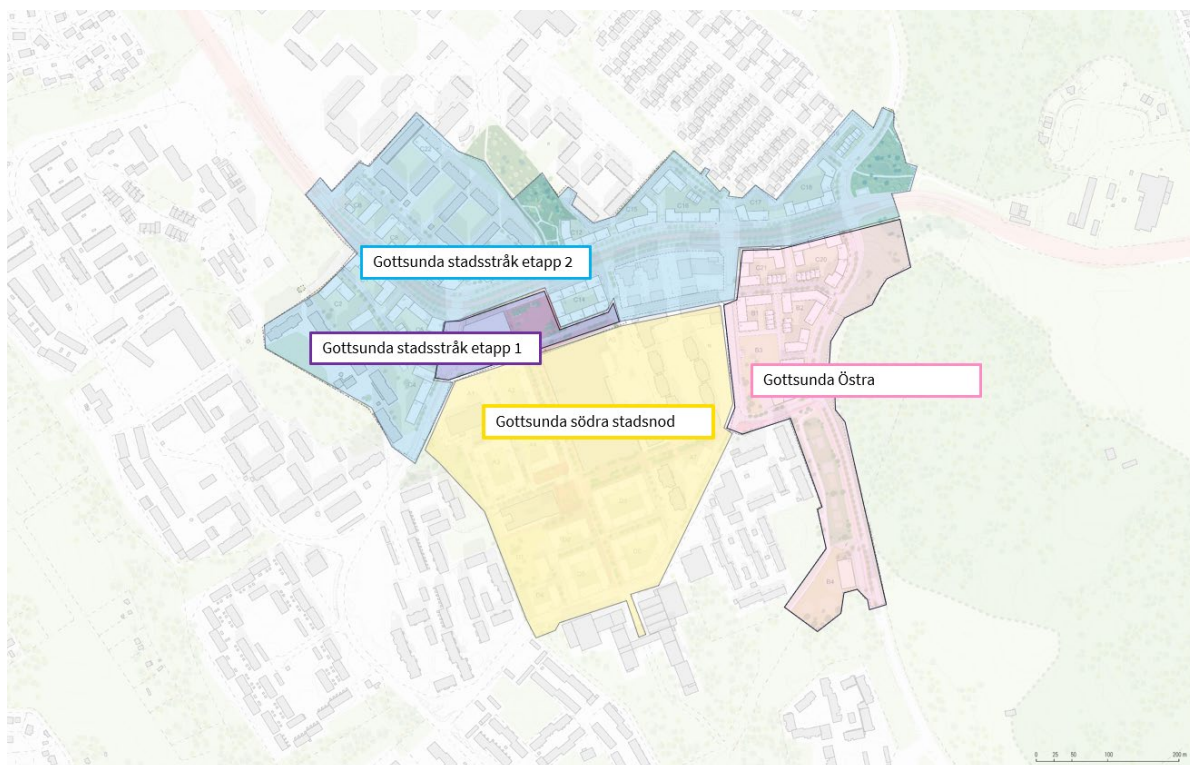
Datum:
2024-04-16

Diarienummer:
Projektnummer: H100217

*Inkluderar: Gottsunda stadsstråk etapp 1, Gottsunda stadsstråk etapp 2,
Gottsunda östra och Gottsunda södra stadsnod.*

Projektledare:
Andreas Melén, Amanda Lindstedt

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för *Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra*



Bilden visar de projekt som ingår i stadsutvecklingsprojektet Gottsunda och som tidigare ingick i samhällsbyggnadsprojektet Gottsunda stadsnod. Bakgrundsbild: Strukturplan Gottsunda stadsstråk samråd 2022

Ekonomi

Prognos ekonomi

Utredningsfasen	Beslutad budget	Prognos mars 2024				Summa	
	STADSNOD	ETAPP 1	ETAPP 2	ÖSTRA	SÖDRA STADSNOD	Delprojekt	Avvikelse
Intäkter	11 980 257	50 344	8 459 116	253 250	1 407 085	10 169 795	-1 810 462
	5 327 457		2 316 527			2 316 527	-3 010 930
	6 652 800	50 344	6 142 589	253 250	1 407 085	7 853 268	1 200 468
Kostnader	-58 510 035	-2 851 192	-34 895 752	-8 535 005	-37 137 556	-83 419 505	-24 909 470
K - Avgifter	-3 472	0	-3 667	0	0	-3 667	-195
K - Kommunikation och dialog	-2 886 994	-99 580	-1 586 994	-610 440	-590 226	-2 887 240	-246
K - Markförvärv	-4 545 000	0	0	0	-22 680 000	-22 680 000	-18 135 000
K - Personal extern	0	0	-10 160	0	0	-10 160	-10 160
K - Personal intern	-20 733 526	-431 288	-17 537 244	-3 167 653	-3 469 394	-24 605 579	-3 872 053
K - Planläggning	-8 811 200	-800 000	-6 335 810	-416 350	-2 059 040	-9 611 200	-800 000
K - Projektering	-5 725 528	-100 000	-6 005 108	0	-1 500 000	-7 605 108	-1 879 580
K - Utredningar	-15 394 553	-1 420 324	-3 022 007	-4 340 562	-6 838 896	-15 621 789	-227 235
K - Övriga kostnader	-409 761	0	-394 761	0	0	-394 761	15 000
Totalsumma	-46 529 778	-2 800 848	-26 436 636	-8 281 755	-35 730 471	-73 249 710	-26 719 932

Projektet som gått under namnet Gottsunda stadsnod innehöll flera detaljplaner. För att följa modellen där varje detaljplan också är ett projekt har vi delat upp stadsnoden i fyra delprojekt. Beslutad budget för stadsnoden finns redovisad i kolumnen längst till vänster ovan och de fyra utbrutna projekten finns redovisade i de gröna kolumnerna. För att kunna jämföra beslutad budget i Gottsunda stadsnod med summan av de fyra utbrutna projekten finns detta summerat i kolumnen ”Summa Delprojekt”, liksom den summerade avvikelsen.

Inför T1 2024 har projektet börjat arbeta i en ny kalkylmall för anläggningsarbeten vilket bedöms ge en större noggrannhet.

Prognosen för utredningsfasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Intäkterna har minskat med 1,8 miljoner kronor
- Kostnaderna har ökat med 24,9 miljoner kronor
- Exploateringsnettot har minskat med 26,7 miljoner kronor, vilket ger ett totalt netto på -73,2 miljoner kronor samlat för de fyra utbrutna delprojekten, jämfört med tidigare Gottsunda Stadsnod.

En stor avvikelse är Markförvärv, 18,1 miljoner kronor. Större delen av detta är internränta som vid tidigare prognoser endast belastat ett år och inte samtliga år fram till bedömd färdig detaljplan. Nu bedöms att den aktuella detaljplanen blir klar 2034.

Intern tid för personal har ökat med 3,8 miljoner kronor. Budgeterade kostnader har tidigare lagts och kostnaden för intern tid i genomförandefasen har samtidigt sänkts med 17,6 miljoner kronor. Totalt sett är det alltså en sänkning av intern tid.

Projektering har ökat med 1,8 miljoner kronor vilket till största delen beror på att en ny förprojektering behövs göras efter förändringar i projektstrukturen.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Projektkalkyl

Utredningsfasen	Beslutad budget	Prognos mars 2024				Summa	
	STADSNOD	ETAPP 1	ETAPP 2	ÖSTRA	SÖDRA STADSNOD	Delprojekt	Avvikelse
Intäkter	11 980 257	50 344	8 459 116	253 250	1 407 085	10 169 795	-1 810 462
I - Vidarefakturerings	5 327 457		2 316 527			2 316 527	-3 010 930
I - Övriga intäkter	6 652 800	50 344	6 142 589	253 250	1 407 085	7 853 268	1 200 468
Kostnader	-58 510 035	-2 851 192	-34 895 752	-8 535 005	-37 137 556	-83 419 505	-24 909 470
K - Avgifter	-3 472	0	-3 667	0	0	-3 667	-195
K - Kommunikation och dialog	-2 886 994	-99 580	-1 586 994	-610 440	-590 226	-2 887 240	-246
K - Markförvärv	-4 545 000	0	0	0	-22 680 000	-22 680 000	-18 135 000
K - Personal extern	0	0	-10 160	0	0	-10 160	-10 160
K - Personal intern	-20 733 526	-431 288	-17 537 244	-3 167 653	-3 469 394	-24 605 579	-3 872 053
K - Planläggning	-8 811 200	-800 000	-6 335 810	-416 350	-2 059 040	-9 611 200	-800 000
K - Projektering	-5 725 528	-100 000	-6 005 108	0	-1 500 000	-7 605 108	-1 879 580
K - Utredningar	-15 394 553	-1 420 324	-3 022 007	-4 340 562	-6 838 896	-15 621 789	-227 235
K - Övriga kostnader	-409 761	0	-394 761	0	0	-394 761	15 000
Totalsumma	-46 529 778	-2 800 848	-26 436 636	-8 281 755	-35 730 471	-73 249 710	-26 719 932

Genomförandefasen	STADSNOD	ETAPP 1	ETAPP 2	ÖSTRA	SÖDRA STADSNOD	Summa	Avvikelse
Intäkter	447 388 000	1 397 000	128 055 134	43 309 000	105 191 000	277 952 134	-169 435 866
I - Exploateringsersättning	103 608 000		25 631 134		40 002 000	65 633 134	-37 974 866
I - Köpeskilling	343 780 000	1 397 000	102 424 000	43 309 000	65 189 000	212 319 000	-131 461 000
Kostnader	-398 319 997	-70 856 160	-139 104 897	-44 159 666	-155 379 997	-409 500 720	-11 180 723
K - Bygglledning och besiktning	-11 200 000	-800 000	-2 950 000	-1 300 000	-2 500 000	-7 550 000	3 650 000
K - Entreprenad	-298 613 000	-40 099 160	-122 644 900	-38 663 400	-70 000 000	-271 407 460	27 205 540
K - Kommunikation och dialog	-194 997	0	-179 997	-179 997	-179 997	-539 991	-344 994
K - Markförvärv	-1 500 000	0	-1 500 000	0	-72 000 000	-73 500 000	-72 000 000
K - Personal intern	-32 310 000	-2 750 000	-5 650 000	-1 580 000	-4 700 000	-14 680 000	17 630 000
K - Projektering	-30 100 000	-3 000 000	-6 000 000	-2 200 000	-6 000 000	-17 200 000	12 900 000
K - Övriga kostnader	-24 402 000	-24 207 000	-180 000	0	0	-24 387 000	15 000
K - Utredningar		0	0	-236 269	0	-236 269	-236 269
Totalsumma	49 068 003	-69 459 160	-11 049 763	-850 666	-50 188 997	-131 548 586	-180 616 589

Total exploateringskalkyl 2 538 225 | -72 260 008 | -37 486 399 | -9 132 421 | -85 919 468 | -204 798 296

Reviderad budget och nya antaganden i projektet innebär en justerad projektkalkyl där det totala exploateringsnettot uppgår till - 204,8 miljoner kronor.

Avvikelsen förklaras av följande:

Lägre exploateringsgrad och sänkt intäkt per kvm BTA

Exploateringen i aktuella detaljplaner har minskat med cirka 240 bostäder och intäkten per kvm har sjunkit från 2 000 kronor till 1 800 kr/kvm ljus BTA. Minskningen av exploateringen är kopplad till förändringarna i strukturplanen som följde efter samråd och utökad dialog. Detta sänker resultatet med 131,5 miljoner kronor. En möjlig åtgärd är att starta upp nya detaljplaner inom planprogramsområdet.

Exploateringsersättning

Exploateringsersättningen för privat utvecklad mark sjunker och följer den minskade exploateringen enligt rubriken ovan. En stor del av marken som planeras för bostadsutveckling är privat, där fastighetsägaren ska betala exploateringsersättning. När exploateringen minskar i omfattning gäller det även exploateringsersättningen. Dessvärre sjunker inte kostnaderna i motsvarande mån. Detta sänker intäkten med 38,0 miljoner kronor.

Markförvärv

Ett markförvärv innehållande en förvaltningsbyggnad och tillhörande mark har tidigare saknats i projektets helhetsekonomi. Förvärvet uppgick till 72 miljoner kronor och är nu inkluderad i totalkalkylen.

Helhetsekonomi per mars 2024 för Gottsundaprojekten är sammantaget ett underskott på 204 miljoner kronor. Av försiktighetsskäl i linje med lag om kommunal

redovisning och rådet för kommunal redovisning rekommendation R6- nedskrivningar ska marktillgångars återvinningsvärde värderas korrekt. När det förväntade framtida kassaflödet ett projekt genererar inte motsvarar markvärdet föranleder det ett behov av en justering av markens bokförda värde, då återvinningsvärdet är negativt. En nedskrivning belastar resultaträkning innevarande år och motsvarar i det här fallet en nedskrivningskostnad motsvarande markens bokförda värde.

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper inte enligt den senast beslutade tidplanen.

Projektets senast beslutade tidplan finns i projektdirektivet (KSN-2019- 03327) från 2019-12. Sedan dess har etappindelningen, detaljplanegränser och projektstruktur förändrats. Det innebär att beslutad tidplan inte längre är helt applicerbar och överensstämmande med nuvarande projekt inom Gottsunda stadsnod.

Projektet arbetar aktivt med att anpassa etapperna och skedesplaneringen efter det som utifrån ett helhetsperspektiv anses ha högsta prioritet.

Ett antal beslut som varit tidplanepåverkande har fattats efter godkänt projektdirektiv. Bland annat har följande besluts fattats sedan den senaste avvikelseberättelsen:

- Beslut att pausa detaljplaneläggning för Gottsunda södra stadsnod, delvis på grund tillträdet av ny centrumaktör
- Beslut att göra ett omtag gällande strukturen för Gottsunda stadsstråk och genomföra utökad medborgardialog efter samråd aug 2022
- Beslut att utesluta område från exploatering utifrån cinnoberbaggestrategi
- Beslut att bryta ut planläggning för simhall i syfte att möjliggöra för färdigställd simhall år 2029
- Beslut att planlägga för tillfällig återvinningscentral på befintlig plats i Gottsundas östra del.

Utöver följande beslut har det även periodvis funnits personell resursbrist inom projektet, vilket har påverkat tidplanen negativt.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms inte kunna uppfylla alla beslutade projekt mål. Ett av projektmålen i direktivet uppfylls inte i sin helhet.

Etappvis planläggning av området, etappvis utbyggnad av allmän plats, samverkan med befintliga och tillkommande byggherrar och fastighetsägare och försäljning av kommunal kvartersmark inom området i en takt som möjliggör en nyproduktion av cirka 200 bostäder/år med byggstart 2023.

I aktuell tidplan bedöms första spadtaget för bostäder kunna tas 2026. Detaljplanerna är senarelagda jämfört med tidplanen som gällde när projektdirektivet skrevs, se text

under tider ovan. Förvaltningen avser att ta fram ett reviderat projektdirektiv uppdaterat efter nya förutsättningar.

I direktivet definieras även möjliggörande av 2500 bostäder. Antalet bostäder har minskat med cirka 240 jämfört med strukturplanen i samrådsskedet, vilket påverkar möjligheten att uppfylla målet.

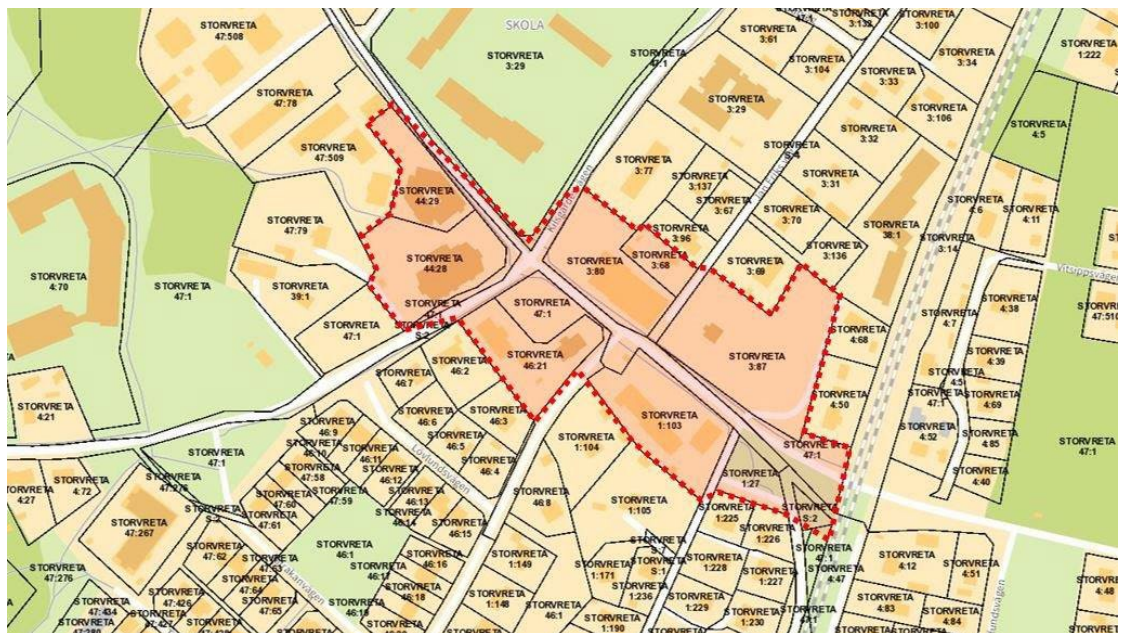
Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: Storvreta C

Datum:
2024-04-24

Diarienummer:
Projektnummer: H100423

Projektledare:
Karin Varberg

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för Storvreta centrum



Ekonomi

Prognos ekonomi

Utredningsfasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	519 000		-519 000
I - Vidarefakturerings	519 000		-519 000
= Kostnader	-1 975 517	-2 178 473	-202 957
K - Personal intern	-641 656	-659 012	-17 357
K - Projektering	-242 061	-242 061	0
K - Utredningar	-103 322	-133 322	-30 000
K - Övriga kostnader	-809 253	-864 853	-55 600
K - Avgifter	-179 225	-279 225	-100 000
Totalsumma	-1 456 517	-2 178 473	-721 957

Prognosen för utredningsfasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Intäkterna har minskat med 0,5 mnkr
- Kostnaderna har ökat med 0,2 mnkr
- Nettot i utredningsfasen har minskat med 0,7 mnkr vilket ger ett totalt netto på -2,2 mnkr

Avvikelsen förklaras av att intäkter för vidarefakturerings av exploateringsersättning enligt föravtal och medfinansiering av statlig infrastruktur är flyttade till projektets genomförandefas.

De ökade kostnaderna beror på behov av en övergripande trafikutredning för Storvreta samt en oförutsedd kostnad för lantmäteriförrättning. Delar av kostnaderna kommer att hanteras i ett kommande föravtal och kan då vidarefaktureras till exploatörerna.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Projektkalkyl

Reviderad budget och nya antaganden i projektet innebär en justerad projektkalkyl där det totala exploateringsnettot uppgår till 1,3 mnkr.

Projektkalkyl	
= Intäkter	21 490 880
I - Exploateringsersättning	17 023 000
I - Köpeskilling	2 500 000
I - Vidarefakturerering	1 721 880
I - Övriga intäkter	246 000
= Kostnader	-20 196 753
K - Entreprenad	-14 327 000
K - Personal intern	-1 255 012
K - Projektering	-1 952 061
K - Utredningar	-133 322
K - Övriga kostnader	-1 614 133
K - Avgifter	-279 225
K - Byggledning och besiktning	-636 000
Totalsumma	1 294 127

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper inte enligt den senast beslutade tidplanen. En av förutsättningarna för ett utvecklat Storröret centrum är att det finns en livsmedelsbutik. Svårigheter att nå överenskommelse med aktör om att hyra nybyggda lokaler har medfört förlängd tidplan. Denna fråga är nu klar då nuvarande livsmedelsaktör kommer att stanna kvar på samma plats, dock i nybyggda lokaler.

Försening har även uppstått då regionen aviserat att de önskar bygga en ny, större vårdcentral. Hänsyn till hantering av dels befintlig byggnad för vårdcentral dels planläggning för att eventuellt möjliggöra en ny vårdcentral i annat kvarter har inneburit utökad behov av utredningar och ett utökad planarbete.

Tidplanen är att föreslå beslut om samråd efter sommaren 2024.

Preliminär granskning vår 2025

Preliminärt antagande av detaljplan höst 2025

Preliminärt detaljplan laga kraft 2025 alternativt 2027 i händelse av överklagad detaljplan.

Utbyggnad av allmän plats 2026 (alternativt 2028 i händelse av överklagad detaljplan)

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms kunna uppfylla beslutade projekt mål.

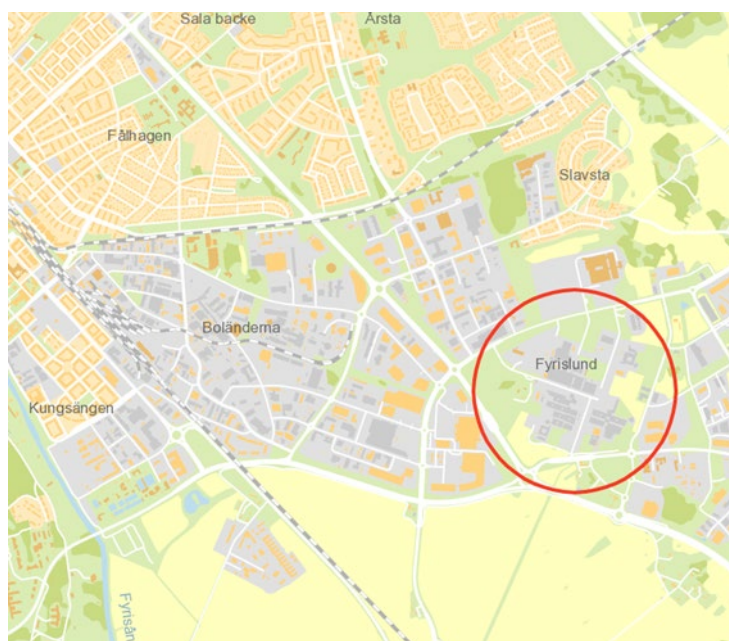
Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: Uppsala Business Park

Datum:
2024-04-08

Diarienummer:
Projektnummer: H100557

Projektledare:
Karl Gustafsson

Begäran om reviderad budget för Uppsala Business Park



Ekonomi

Prognos ekonomi

Utredningsfasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	2 800 000	3 800 000	1 000 000
I - Vidarefakturering	1 900 000	2 900 000	1 000 000
I - Övriga intäkter	900 000	900 000	0
= Kostnader	-8 238 749	-11 906 344	-3 667 595
K - Personal extern	-76 226	-574 360	-498 134
K - Personal intern	-1 752 223	-2 041 677	-289 455
K - Projektering	-6 260 300	-9 242 007	-2 981 707
K - Utredningar	-150 000	-48 300	101 700
Totalsumma	-5 438 749	-8 106 344	-2 667 595

Prognosen för utredningsfasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Intäkterna har ökat med 1,0 mnkr
- Kostnaderna har ökat med 3,7 mnkr
- Exploateringsnettot har minskat med 2,7 mnkr, vilket ger ett totalt netto på -8,1 mnkr.

Uppsala Business Park är ett mycket stort område med flera befintliga verksamheter. Till dessa verksamheter finns idag privata ledningsdragnings av många olika slag, bland annat finns ett privatägt vatten- och avlopps nät. Utöver detta har området en utsatt situation vid stora regnmängder. Avvikelsen förklaras av att kostnaden för förprojektering har ökat, vilket den gjort som en följd av bland annat mer komplex och omfattande ledningssamordning, justeringar till följd av rinnflodsmodelleringar samt aktörernas vilja att pröva justeringar av tilltänkta byggrätter.

Förprojekteringen är en viktig förutsättning för att bedöma genomförbarheten och identifiera bästa systemlösningar. De omständigheter och förutsättningar som förprojekteringen har uppdagat skapar förutsättningar för ett effektivt genomförande både tids- och kostnadsmässigt. Under Q2 2024 kommer förprojekteringen ha resulterat i en färdig systemhandling. Värt att notera är att exploaterarnas andel av förprojekteringen erläggs som exploateringsersättning och redovisas under genomförandefasen varför exploateringsnetto blir något missvisande. Med anledning av detta vidtas ingen åtgärd.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Projektkalkyl

Reviderad budget innebär inte någon justering av nettot för projektkalkylen eftersom förprojekterings kostnadsökning finansieras via motsvarande exploateringsersättning vilken redovisas i genomförandefasen.

Projektkalkyl	
= Intäkter	765 600 000
I - Exploateringsersättning	408 450 000
I - Köpeskilling	100 000 000
I - Vidarefakturerings	255 250 000
I - Övriga intäkter	1 900 000
= Kostnader	-740 961 222
K - Entreprenad	-537 300 000
K - Markförvärv	-86 000 000
K - Personal extern	-574 360
K - Personal intern	-15 146 555
K - Projektering	-39 392 007
K - Utredningar	-48 300
K - Bygglämnad och besiktning	-62 500 000
Totalsumma	24 638 778

Tid

Tidplan

Projektet förlöper inte enligt den senast beslutade tidplanen. Mer omfattande utredningsarbete samt konjunkturläget har gjort att tidplanen försenats. Projektet är även beroende av att ett antal avtal sluts mellan exploatörerna och andra parter i området, vilket ännu inte skett. Projektet och detaljplanen kommer sannolikt delas i en östlig och en västlig del. Detta då det i dagsläget finns störst potential för ett genomförande i närtid i den östra delen. Den västra delen kommer troligen pausas, på exploatörens initiativ, till dess att det finns förutsättningar för ett genomförande.

Tidplan Etapp 1 – östra delen

Granskning 2024

Antagande 2025

Byggstart kvartersmark 2026

Byggstart allmän plats 2027

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms inte kunna uppfylla beslutade projekt mål vad gäller tid, se ovan.

Planerade verksamheter i östra delen av projektområdet kommer sannolikt behöva yttre skalskydd. Den typen av verksamheter inom Life Science (ofta med utländskt ägande) ställer mycket höga krav på säkerhet. Möjlighet till skalskyddet behövs ur ett försäkringsperspektiv samt för att utländska och högt säkerhetsklassade bolag ska vara attraherade av att etablera sig i Uppsala Business Park. Inom ramen för planarbetet kommer gestaltungsprinciper att tas fram så att skalskydd utformas på ett bra sätt.

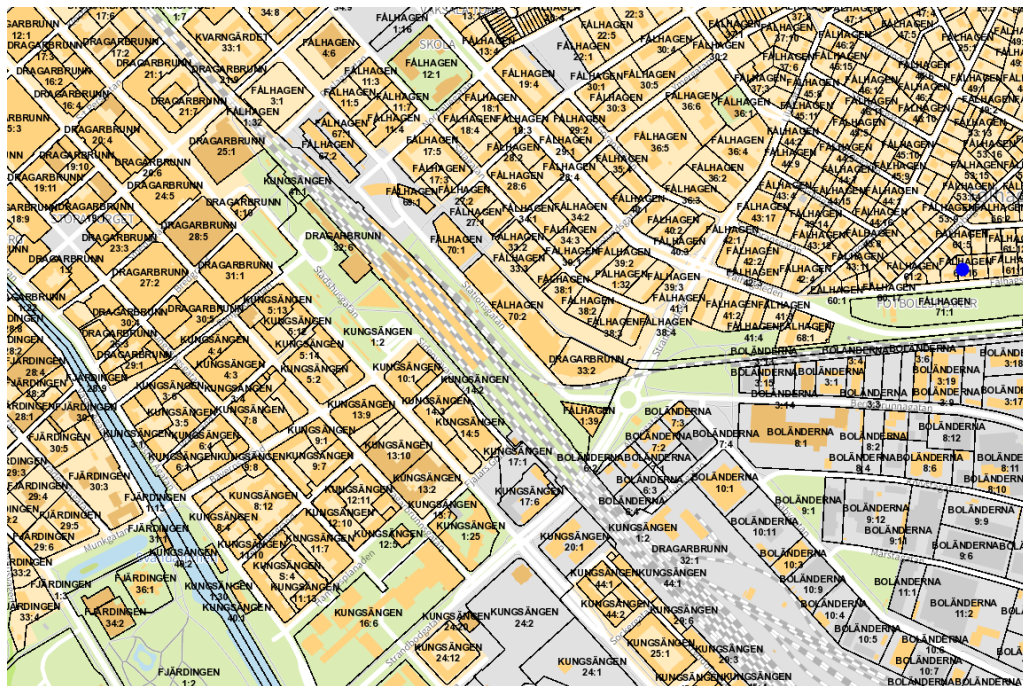
Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: Uppsala C

Datum:
2024-04-26

Diarienummer:
Projektnummer: H100555

Projektledare:
Fredrik Andersson Josefin Bosell

Begäran om reviderad budget för Uppsala C



Ekonomi

Prognos ekonomi

Utredningsfasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Kostnader	-19 171 454	-77 901 863	-58 730 409
K - Entreprenad		-2 415	-2 415
K - Personal extern	-2 428 250	-5 653 351	-3 225 101
K - Personal intern	-2 244 861	-24 466 814	-22 221 953
K - Projektering	-2 400 000	-1 565 850	834 150
K - Utredningar	-7 617 373	-23 094 323	-15 476 950
K - Övriga kostnader		-406 813	-406 813
K - Kommunikation och dialog	-800 000	-5 500 000	-4 700 000
K - Avgifter	-870	-1 132 470	-1 131 600
K - Planläggning	-3 680 100	-16 079 827	-12 399 727
Totalsumma	-19 171 454	-77 901 863	-58 730 409

Prognosen för utredningsfasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Kostnaderna har ökat med 58,7 mnkr
- Nettot i utredningsfasen har minskat med 58,7 mnkr vilket ger ett totalt netto på -77,7 mnkr

Avvikelsen och de ökade kostnaderna förklaras av att projektet fått bättre kännedom kring utredningsfasens omfattning där en stor mängd utredningar och flertalet detaljplaneläggningar behöver utföras.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Projektkalkyl

En översyn av projektet kommer utföras under Q2 och Q3 där även projektets totalkalkyl kan komma att påverkas.

Tid

Tidplan

En översyn av projektet kommer utföras under Q2 och Q3 där även projektets tidplan kan komma att påverkas.

Kvalitet

Projekt mål

En översyn av projektet kommer utföras under Q2 och Q3 där även projektmålen kan komma att påverkas.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: Västra Librobäck

Datum:
2024-04-16

Diarienummer:
Projektnummer: KSN-2019-0567

Projektledare:
Andreas Bjarnert

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för Västra Librobäck



Ekonomi

Prognos ekonomi

Utredningsfasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	0	1 300 000	1 300 000
I - Exploateringsersättning	0	0	0
I - Köpeskilling		0	0
I - Vidarefakturerings		1 300 000	1 300 000
I - Övriga intäkter	0	0	0
= Kostnader	-25 928 466	-29 332 238	-3 403 773
K - Entreprenad	-129 416	-129 416	0
K - Markförvärv	-2 034 000	-2 034 000	0
K - Personal extern	-60 207	-60 207	0
K - Personal intern	-3 056 355	-4 471 767	-1 415 412
K - Projektering	-3 607 080	-3 853 393	-246 313
K - Utredningar	-5 407 485	-6 940 233	-1 532 748
K - Övriga kostnader	-2 250 165	-2 459 465	-209 300
K - Avgifter	-452 425	-452 425	0
K - Bygglämnad och besiktning	-356 032	-356 032	0
K - Planläggning	-8 575 300	-8 575 300	0
Totalsumma	-25 928 466	-28 032 238	-2 103 773

Prognosen för utredningsfasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Intäkterna har ökat med 1,3 mnkr
- Kostnaderna har ökat med 3,4 mnkr
- Nettot har minskat med 2,1 mnkr, vilket ger ett totalt netto på -28,0 mnkr.

Avvikelsen förklaras av att vidarefakturerings avseende projektering lagts in under intäkter. Det är kostnader avseende förprojektering som ska vidarefaktureras till Uppsala Vatten. Kostnader för projektering och personal har ökat i och med revideringen av planområdet, som behövt kompletterande utredningar och tid.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Projektkalkyl

Reviderad budget och nya antaganden i projektet innebär en justerad projektkalkyl där det totala exploateringsnettot uppgår till 371,5 mnkr.

I och med att planområdet reviderats har projektets intäkter minskats från 675 mnkr till 585 Mnkr. Entreprenadkostnaden har minskat från 235 mnkr till 215 Mnkr.

Exploateringsnettot var ursprungligen 440 mnkr men bedöms efter revideringen till drygt 370 mnkr.

Projektkalkyl	
= Intäkter	769 193 000
I - Exploateringsersättning	0
I - Köpeskilling	596 300 000
I - Vidarefakturerering	172 893 000
I - Övriga intäkter	0
= Kostnader	-397 730 238
K - Entreprenad	-276 539 416
K - Markförvärv	-13 768 000
K - Personal extern	-860 207
K - Personal intern	-9 730 767
K - Projektering	-21 121 393
K - Utredningar	-45 940 233
K - Övriga kostnader	-9 636 465
K - Avgifter	-952 425
K - Byggledning och besiktning	-10 606 032
K - Planläggning	-8 575 300
Totalsumma	371 462 762

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper inte enligt den senast beslutade tidplanen. En förskjutning har skett i och med att granskningsbeslut inte beviljades i oktober 2023. Beredningen av det omarbetade planområdet har innebär att granskningsbeslut begärs juni 2024. Detta gör att tidplanen förskjuts med drygt ett halvår.

Antagande planeras innan årsskiftet 2024. I slutet av 2026 planeras allmän plats i områdets norra del att börja byggas, möjligt tillträde för byggaktörer ett år senare. Utbyggnad av allmän plats beräknas vara färdigt i södra delen slutet av 2028.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms kunna uppfylla beslutade projekt mål.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: Berget

Datum:
2024-04-04

Diarienummer:
Projektnummer: 1003737

Projektledare: Joel Sjölander

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för Berget



Ekonomi

Prognos ekonomi

Genomförandefasen	Budget	Prognos	Avvikelse
Intäkter	0	11 773 616	11 773 616
I - Exploateringsersättning	0	4 663 748	4 663 748
I - Köpeskilling	0	3 250 000	3 250 000
I - Vidarefakturerering	0	0	0
I - Övriga intäkter	0	3 859 868	3 859 868
Kostnader	0	-26 276 670	-26 276 670
K - Entreprenad	0	-11 601 531	-11 601 531
K - Markförvärv	0	-12 281 200	-12 281 200
K - Personal extern	0	-25 092	-25 092
K - Personal intern	0	-75 065	-75 065
K - Projektering	0	0	0
K - Utredningar	0	-692 192	-692 192
K - Övriga kostnader	0	-434 813	-434 813
K - Kommunikation och dialog	0	-62	-62
K - Avgifter	0	-1 148 495	-1 148 495
K - Bygglämnad och besiktning	0	-18 220	-18 220
K - Planläggning	0	0	0
Saknas	0	0	0
1. Park	0	0	0
2. Lekplats	0	0	0
7. Övriga anläggningar	0	0	0
5. GC-väg	0	0	0
6. Cirkulationsplats	0	0	0
3. Torg	0	0	0
4. Gata	0	0	0
Totalsumma	0	-14 503 054	-14 503 054

Prognosen för genomförandefasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Kostnaderna har ökat med 4,2 mnkr

Projektet har en beviljad helhetsbudget enligt äldre rutin och har tidigare bedömts som färdigställt. Det har senare uppdagats att viss entreprenad kvarstår att genomföras. Efter platsbesök och upprättad anläggningskalkyl i maj 2023 bedöms den kvarstående entreprenaden ha en kostnad av 4,2 mnkr. Arbetet innefattar anläggandet av ytskikt för lokalgatan och en gång- och cykelväg samt belysning. Tabellen ovan blir missvisande eftersom den tidigare beviljade helhetsbudgeten inte följt med in i det nya projektledningssystemet, då projektet stängdes innan systemet implementerades.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper enligt den senast beslutade tidplanen.

Kvarvarande entreprenad slutförs under 2024 och projektet bedöms kunna avslutas samma år.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet har inte några beslutade projekt mål sedan tidigare.

Projektet är så pass gammalt att beslutade projekt mål inte funnits att tillgå.

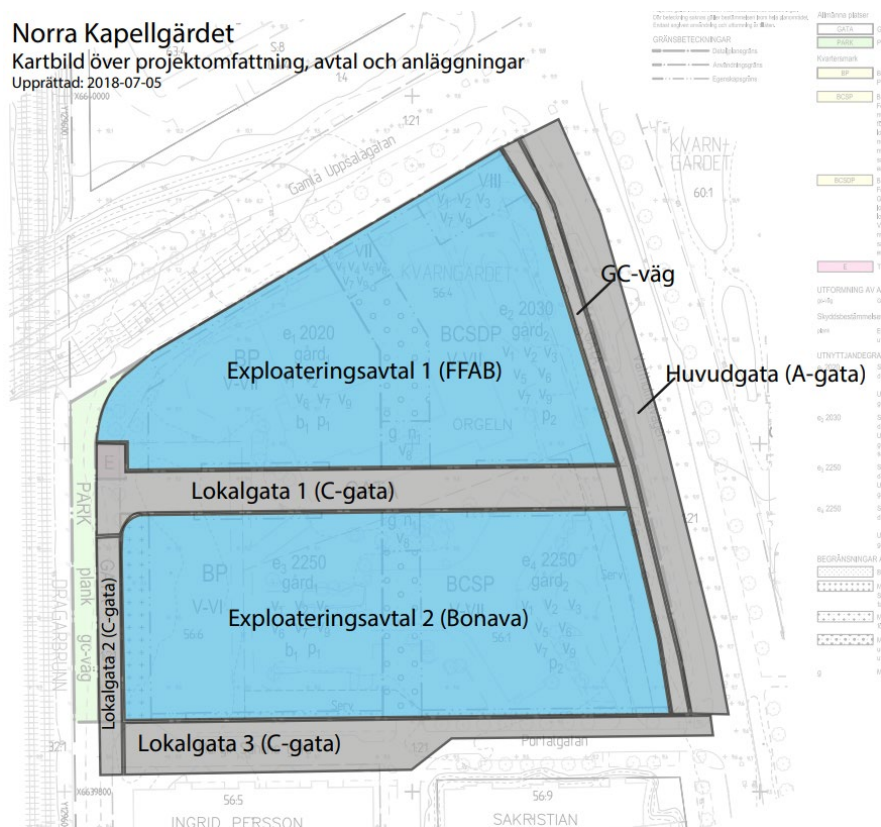
Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt:
Kapellgården – ETAPP 3 – Norra Kapellgården

Datum:
2024-04-15

Diarienummer: KSN-2016-1917
Projektnummer: 8000161

Projektledare:
Annakarin Hovstadius

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för Kapellgården – ETAPP 3 – Norra Kapellgården



Ekonomi

Prognos ekonomi

Genomförandefasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	24 364 286	24 364 286	0
I - Exploateringsersättning	8 453 032	8 453 032	0
I - Köpeskillning	11 253 000	11 253 000	0
I - Vidarefakturering	4 173 385	4 173 385	0
I - Övriga intäkter	484 869	484 869	0
= Kostnader	-17 037 561	-33 187 662	-16 150 100
K - Entreprenad	-12 765 648	-27 168 180	-14 402 531
K - Personal extern		-21 000	-21 000
K - Personal intern	-1 766 866	-2 650 951	-884 085
K - Projektering	-1 442 947	-1 415 541	27 406
K - Utredningar	-88 148	-201 248	-113 100
K - Övriga kostnader	-562 689	-974 950	-412 261
K - Avgifter	-45 441	-60 313	-14 872
K - Byggledning och besiktning	-365 822	-695 479	-329 657
Totalsumma	7 326 725	-8 823 376	-16 150 100

Prognosen för genomförandefasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Kostnaderna har ökat med cirka 16 mnkr.
- Exploateringsnettot har därmed minskat med cirka 16 mnkr, vilket ger ett totalt netto på cirka - 8,8 mnkr.

Avvikelsen förklaras av att entreprenadkostnaderna har ökat med cirka 14,4 mnkr, dels med anledning av en fördyring av skede 2 arbeten, dels på grund av sättningar i den nyanlagda Orgelgatan. Sättningarna medför att gatan behöver byggas om och förstärkas samt att defekter på VA-ledningar, orsakade av sättningarna, behöver åtgärdas. Kostnader för byggledning och besiktning kopplade till entreprenaden tillkommer med cirka 0,3 mnkr.

Vidare har kostnader för intern personal ökat med cirka 0,9 mnkr, vilket inkluderar både projektledning och utförande av entreprenaden.

Tillkommer gör även övriga kostnader kopplade till entreprenaden om cirka 0,4 mnkr samt kostnad om cirka 0,1 mnkr för kommande konsultutredning avseende orsakerna till sättningarna i Orgelgatan.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper inte enligt den senast beslutade tidplanen. Åtgärdande av sättningsproblematiken kommer att innebära försening i färdigställandet av skede 2.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms kunna uppfylla beslutade projekt mål. Genom åtgärdande av sättningsproblematiken upprätthålls kvalitén på anläggningen.

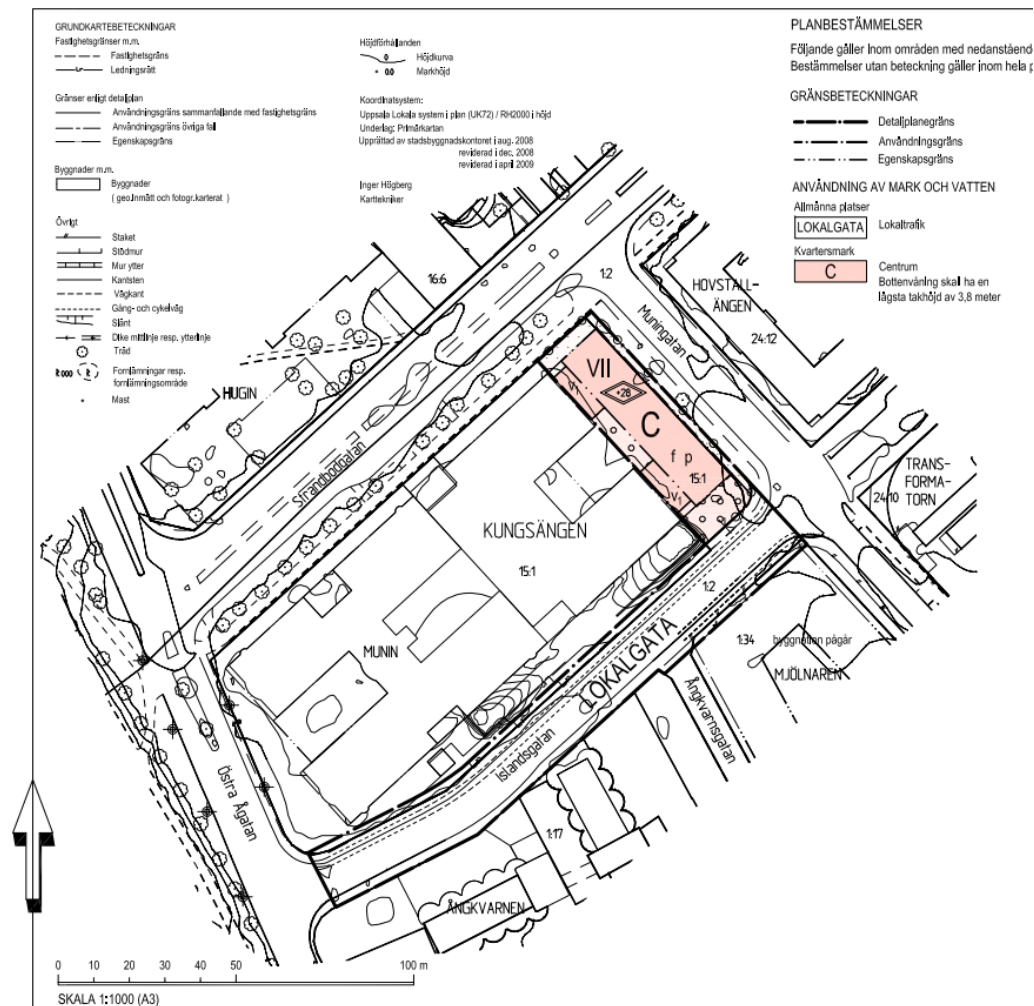
Stadsbyggnadsförvaltningen
 Begäran om reviderad budget för projekt: del av Kv. Munin

Datum:
 2024-04-15

Diarienummer:
 Projektnummer:

Projektledare:
 Leo Björklund

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för del av Kv. Munin



Ekonomi

Prognos ekonomi

Genomförandefasen			
	Budget	Utfall	Avvikelse
Intäkter	9 011 895	9 449 551	437 656
I - Exploateringsersättning	8 193 895	8 053 422	-140 473
I - Köpeskilling	668 000	668 000	0
I - Vidarefakturering		578 129	578 129
I - Övriga intäkter	150 000	150 000	0
Kostnader	-8 382 400	-9 830 554	-1 448 154
K - Entreprenad	-6 700 000	-7 721 534	-1 021 534
K - Personal extern		-27 962	-27 962
K - Personal intern	-387 161	-337 668	49 493
K - Projektering	-934 456	-996 238	-61 782
K - Utredningar	-12 977	-208 185	-195 209
K - Övriga kostnader		-85 781	-85 781
K - Avgifter		-6 429	-6 429
K - Byggledning och besiktning	-347 807	-446 757	-98 950
Totalsumma	629 495	-381 003	-1 010 498

Prognosen för genomförandefasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Intäkterna har ökat med 438 tkr
- Kostnaderna har ökat med 1 448 tkr
- Exploateringsnettot har minskat med 1 010 tkr, vilket ger ett totalt netto på - 381 tkr

Orsak till avvikelse

Projekt har inte lyckats med att fullt ut få kostnadstäckning via exploateringsavtal för de entreprenadkostnader kommunen har haft för anläggandet av allmän plats. Detta efter att exploitören påtalat att anläggningarbetena utförts med högre kvalitet än normal kommunal standard. Parterna kom överens om att 970 000 kr kunde anses vara av standardhöjande karaktär och därmed inget som exploitören skulle bekosta. Denna process ökade även de administrativa kostnaderna något.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med utfall ovan.

Tid

Tidplan

Projektet är genomfört och ska nu avslutas

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms uppfyllt beslutade projekt- och effektmål.

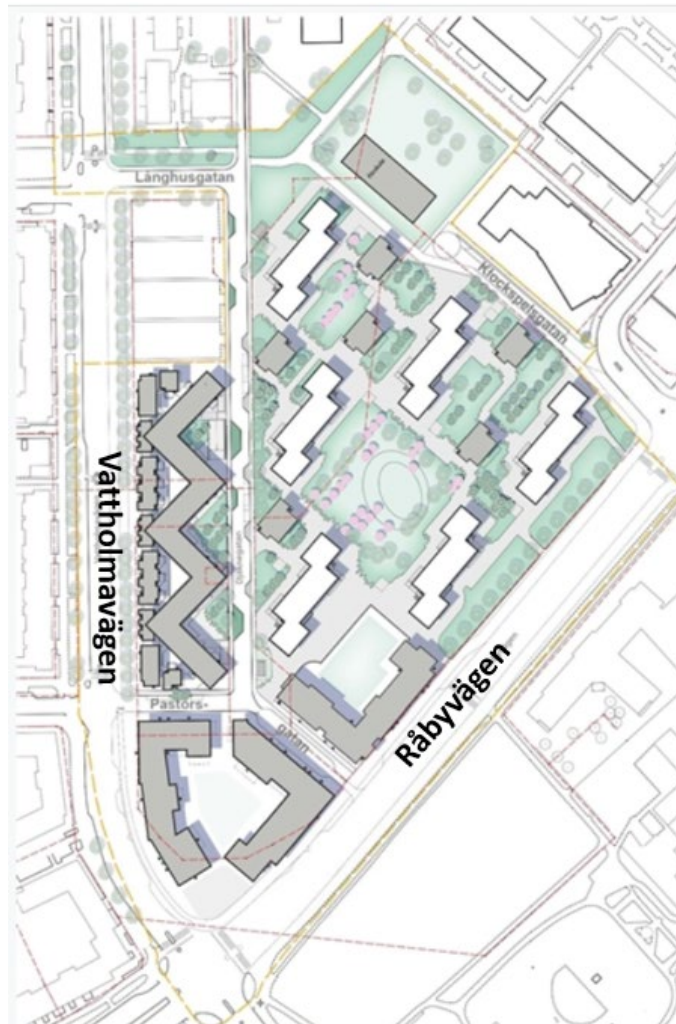
Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: kvarteret *Vapenhuset*

Datum:
2024-04-24

Diarienummer:
Projektnummer:8000151

Projektledare:
Ulrica Ström

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för kvarteret *Vapenhuset*



Ekonomi

Prognos ekonomi

Genomförandefasen	Budget	Prognos	Avvikelse
Intäkter	70 014 105	132 587 910	62 573 805
I - Exploateringsersättning	31 753 571	56 425 348	24 671 777
I - Köpeskilling	27 950 000	27 950 000	0
I - Vidarefakturerings	9 910 534	47 812 562	37 902 028
I - Övriga intäkter	400 000	400 000	0
Kostnader	-53 716 079	-119 296 458	-65 580 378
K - Entreprenad	-47 850 876	-108 650 675	-60 799 799
K - Markförvärv	-3 126 000	-3 113 000	13 000
K - Personal extern		-1 022 661	-1 022 661
K - Personal intern	-3 311 544	-8 138 468	-4 826 925
K - Projektering	-3 790 538	-6 764 611	-2 974 072
K - Utredningar	-1 497 892	-2 513 774	-1 015 882
K - Övriga kostnader	7 663 071	16 257 199	8 594 128
K - Kommunikation och dialog		-20 000	-20 000
K - Avgifter	-42 300	-245 200	-202 900
K - Byggledning och besiktning	-1 760 000	-5 085 267	-3 325 267
Totalsumma	16 298 026	13 291 452	-3 006 573

Prognosen för genomförandefasen avviker från tidigare beslutad projektbudget (KS 14 juni 2023) genom att

- Intäkterna bedöms öka med 62,5 mnkr
- Kostnaderna bedöms öka med 65,5 mnkr
- Exploateringsnettot bedöms minska med 3 mnkr, vilket ger ett totalt netto på 13,2 mnkr

Avvikelsen i form av ökade intäkter förklaras i huvudsak av en ökad exploateringsersättning baserad på kostnadsökningar för entreprenadarbeten samt högre belopp att vidarefaktureras för ökade kostnader för ledningsarbeten.

Avvikelsen i form av ökade kostnader förklaras i huvudsak av prognostiserade kostnadsökningar för anläggningsentreprenad och ledningsåtgärder om cirka 60 mnkr, varav cirka 26 mnkr avser Uppsala vatten AB:s (UVAB) ledningsåtgärder i Råbyvägen. Ökade kostnader förklaras även med cirka 12 mnkr för projektledning, byggledning och projektering till följd av en högre entreprenadsumma. Gatu- och samhällsmiljönämndens medfinansieringsandel i projektet ökar samtidigt med 8,5 mnkr vilket totalt sett ger en prognosticerad kostnadsökning på totalt cirka 65,5 mnkr.

Projektet avser att genomföra en systematisk genomlysning för att identifiera bakomliggande orsaker till den prognostiserade kostnadsökningen.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Tid

Tidplan

Projektet har en tidsmässig avvikelse med cirka 4 månaders försening av entreprenadstart jämfört med den senast beslutade tidplanen enligt Projekt-PM daterat 2023-08-31. Avvikelsen förklaras i huvudsak av sena besked från UVAB, del avseende önskemål om samordning mellan bolagets ledningsentreprenad längs Råbyvägen och projektets gatuentreprenad, dels på grund av krav på omprojektering av VA i Pastorsgatan. Dessa händelser har försenat pågående projekteringsuppdrag och därmed tidplanen för entreprenadupphandling och entreprenadstart.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms kunna uppfylla beslutade projekt mål.

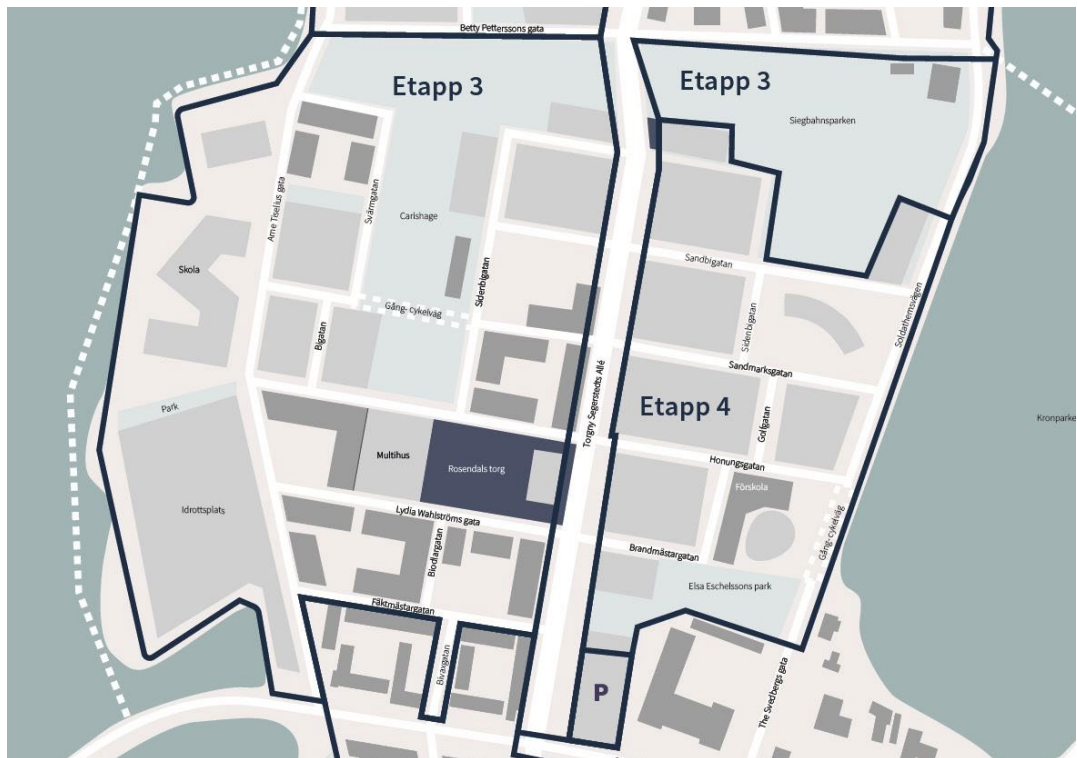
Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: *Rosendal - ETAPP3*

Datum:
2024-04-26

Diarienummer:
Projektnummer: H100041-ETAPP3

Projektledare:
Marcus Kollberg

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för *Rosendal - ETAPP3*



Ekonomi

Prognos ekonomi

Genomförandefasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	663 019 057	693 446 538	30 427 480
I - Exploateringsersättning	0	0	0
I - Köpeskilling	612 757 890	636 119 359	23 361 469
I - Vidarefakturering	35 597 102	46 728 579	11 131 477
I - Övriga intäkter	14 664 065	10 598 599	-4 065 466
= Kostnader	-368 820 685	-415 731 631	-46 910 946
K - Entreprenad	-238 929 593	-245 565 768	-6 636 175
K - Markförvärv	-22 864 969	-22 864 969	0
K - Personal extern	-4 670 000	-2 924 363	1 745 637
K - Personal intern	-28 035 039	-33 336 223	-5 301 184
K - Projektering	-15 724 103	-17 782 899	-2 058 796
K - Utredningar	-17 097 242	-42 574 236	-25 476 994
K - Övriga kostnader	-25 296 211	-33 762 078	-8 465 867
K - Kommunikation och dialog	-103 411	-82 807	20 603
K - Avgifter	-6 095 937	-5 147 811	948 126
K - Byggledning och besiktning	-9 851 178	-11 402 488	-1 551 310
K - Planläggning	-153 003	-287 988	-134 985
Totalsumma	294 198 373	277 714 907	-16 483 466

Prognosen för genomförandefasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Intäkterna har ökat med 30,4 mnkr
- Kostnaderna har ökat med 46,9 mnkr
- Exploateringsnettot har minskat med 16,5 mnkr, vilket ger ett totalt netto på 277,7 mnkr

Intäkterna är budgeterade till 663 mnkr men beräknas nu till 693,5 mnkr. 23,4 mnkr av denna avvikelse är direkt kopplad till ökad köpeskilling för markförsäljning. Det förklaras av att flera projekt har markanvisats med högre värde än budgeterat och att fastigheter sålts för ett högre värde än budgeterat.

Kostnaderna är budgeterade till 368,8 mnkr men beräknas nu till 415,7 mnkr. 16 mnkr av denna avvikelse är direkt kopplad till ökade marksaneringskostnader på grund av sanering av PFAS. 20 mnkr av avvikelsen avser kostnadsökningar till följd av framskjuten byggtid.

Marksaneringskostnader för bland annat PFAS har blivit högre än budgeterat. I prognosarbetet har därför också prognosen för kommande marksaneringskostnader tagit höjd för högre kostnader än tidigare beräkningar.

Framskjuten byggtid medför ökade kostnader då exempelvis tillfälliga åtgärder för allmän plats, interna personalkostnader, fastighetsskatt och byggsamordning behöver bekostas under fler år än tidigare prognosticerat. Vid senaste budgetbeslutet fanns kostnader budgeterade till och med år 2025, men nu beräknas kostnadsposter finnas till och med år 2029.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Tid

Tidplan

Projektet har inte någon beslutad tidplan sedan tidigare. Projektet fortlöper inte enligt den tidplan som finns i projektdirektivet för Rosendal eller den senast kommunicerade tidplanen. Marknadsläget har gjort att planerade byggstarter har försenats.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet har inte några beslutade projekt mål sedan tidigare. Projektet bedöms kunna uppfylla sin del av beslutade projekt mål som finns i projektdirektivet för Rosendal.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: Rosendal etapp 5

Datum:
2024-04-16

Diarienummer:0380-P2016/6
Projektnummer: H10004

Projektledare:
Maurizio Dibennardo Galluzzo

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för [Rosendal, etapp 5]



Ekonomi

Prognos ekonomi

Fasekonomi

Genomförande Initiering och utredning ska vara ikryssade

Utredningsfasen			
	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	163 841 439	182 699 869	18 858 430
I - Exploateringsersättning	87 348 926	104 200 326	16 851 400
I - Köpeskilling	59 000 000	60 791 893	1 791 893
I - Vidarefakturerering	16 598 822	16 613 959	15 137
I - Övriga intäkter	893 691	1 093 691	200 000
= Kostnader	-252 779 137	-269 738 762	-16 959 626
K - Entreprenad	-189 884 941	-230 383 440	-40 498 499
K - Markförvärv	-9 182 721	-9 182 721	0
K - Personal extern	-4 595 872	-1 132 192	3 463 680
K - Personal intern	-24 563 702	-4 351 264	20 212 438
K - Projektering	-11 239 836	-6 966 349	4 273 487
K - Utredningar	-4 932 826	-6 283 180	-1 350 354
K - Övriga kostnader	-2 164 905	-6 718 316	-4 553 411
K - Kommunikation och dialog	-19 930	-19 930	0
K - Avgifter	-2 910 392	-257 978	2 652 414
K - Byggledning och besiktning	-3 284 012	-4 443 393	-1 159 381
Totalsumma	-88 937 698	-87 038 894	1 898 804

Prognosen för genomförandefasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Intäkterna har ökat med 18,9 mnkr
- Kostnaderna har ökat med 17,0 mnkr
- Exploateringsnettot har ökat med 1,9 mnkr, vilket ger ett totalt netto på -87,0 mnkr

Avvikelsen avseende intäkterna förklaras dels av att intäkt från Akademiska Hus enligt exploateringsavtal tidigare har fördelats mellan etapp 2 och etapp 5. Eftersom etapp 2 ska färdigställas under 2024 och stängas ekonomiskt har beslut tagits att kvarvarande intäkter ska tillfalla etapp 5. Detta stämmer väl överens utifrån att anläggningar som kvarstår att bygga också geografiskt ligger inom etapp 5.

Dels förklaras avvikelsen av att intäkten för försäljning av kvartersmark blev större än i tidigare prognos på grund av indexering.

Avvikelsen avseende kostnader förklaras av att en större genomarbetning av kalkylen för anläggningskostnader har gjorts. Kostnader har indexerats till planerat byggnadsår samt justerats utifrån känt utfall på de anläggningsdelar som hittills har byggts i etappen. Detta medför att totalkostnaden har ökat. En stor del av ökningen förklaras av allmänna kostnadsökningar p.g.a. omvärldsläget.

Utredning pågår för att se över möjliga kostnadsbesparingar för anläggningskostnader. Dialog pågår med Akademiska Hus avseende omförhandling av exploateringsavtal.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper enligt den senast beslutade tidplanen. *Tidplanen är beroende av Akademiska Hus som är den största exploitören i etappen.*

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms kunna uppfylla beslutade projekt mål.

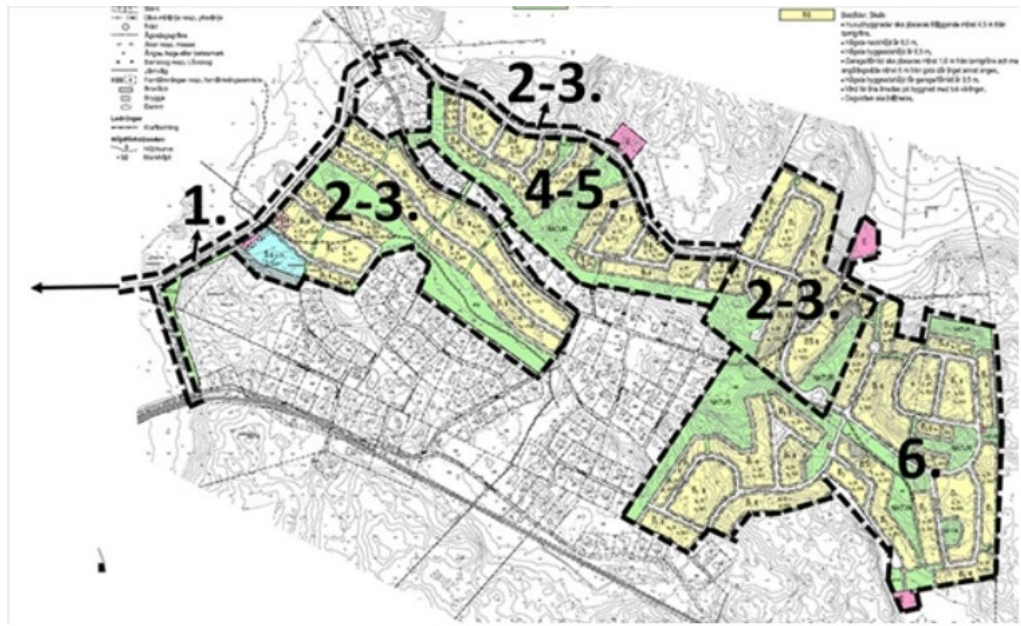
Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: Skölsta etapp 2-3

Datum:
2024-04-16

Diarienummer:
Projektnummer: H100050

Projektledare:
Anders Lovén

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för Skölsta etapp 2-3



Ekonomi

Prognos ekonomi

Genomförandefasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	44 416 870	44 461 660	44 790
I - Exploateringsersättning	42 821 226	42 821 226	0
I - Vidarefakturerings	145 864	190 654	44 790
I - Övriga intäkter	1 449 780	1 449 780	0
= Kostnader	-53 891 282	-59 832 332	-5 941 050
K - Entreprenad	-47 663 967	-53 476 518	-5 812 551
K - Markförvärv	-1 746 750	-1 246 750	500 000
K - Personal extern	-50 000	-112 921	-62 921
K - Personal intern	-1 288 907	-1 591 245	-302 338
K - Projektering	-504 082	-536 082	-32 000
K - Utredningar	-647 248	-700 115	-52 867
K - Övriga kostnader	-319 808	-546 058	-226 250
K - Avgifter	-522 440	-524 930	-2 490
K - Bygglämnad och besiktning	-1 148 080	-1 097 713	50 367
Totalsumma	-9 474 412	-15 370 672	-5 896 260

Prognosen för genomförandefasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Kostnaderna har ökat med 5,9 mnkr
- Exploateringsnettot har försämrats med 5,9 mnkr, vilket ger ett totalt netto på -15,4 mnkr

Avvikelsen förklaras av att exploateringsavtal i Skölsta är skrivna med fasta exploateringsavgifter. Några åtgärder för att hantera avvikelsen är följaktligen ej möjliga.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Tid

Tidplan

Projektet har inte någon beslutad tidplan sedan tidigare. Entreprenadarbete skede 2 för gator återstår att göra i projektet. Exploateringsersättning har slutfakturerats i samband med slutbesiktning av skede 1 arbete.

Kvalitet

Projekt mål

Ettapp 2-3 ingår i ett projekt som bedöms leverera totalt 350 småhus och anläggande av kommunala anläggningar. Projektet har inte några beslutade projekt mål sedan tidigare.

Projektet uppfyller de kvaliteter som överenskommit i exploateringsavtal.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Begäran om reviderad budget för projekt: Södra Storsvreta, etapp 1

Datum:
2024-04-04

Diarienummer:
Projektnummer: KSN-2016-1180

Projektledare:
Andreas Bjarnert

Begäran om reviderad budget samt uppföljning av tid och kvalitet för Södra Storsvreta, etapp 1



Ekonomi

Prognos ekonomi

Genomförandefasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	141 000 000	110 072 548	-30 927 452
I - Köpeskilling	89 000 000	89 000 000	0
I - Vidarefakturerering	52 000 000	20 243 788	-31 756 212
I - Övriga intäkter		828 760	828 760
= Kostnader	-259 055 332	-214 993 919	44 061 413
K - Entreprenad	-210 000 000	-165 000 000	45 000 000
K - Markförvärv	-10 890 825	-10 890 825	0
K - Personal extern	-3 000 000	-2 735 047	264 953
K - Personal intern	-6 750 720	-6 645 648	105 072
K - Projektering	-17 503 151	-15 837 774	1 665 377
K - Utredningar	-1 328 674	-2 391 220	-1 062 546
K - Övriga kostnader	-4 222 895	-6 059 491	-1 836 596
K - Kommunikation och dialog	-210 000	-168 000	42 000
K - Avgifter	-871 178	-2 088 025	-1 216 847
K - Byggledning och besiktning	-2 100 000	-1 000 000	1 100 000
K - Planläggning	-2 177 890	-2 177 890	0
Totalsumma	-118 055 332	-104 921 371	13 133 961

Prognosen för genomförandefasen avviker från tidigare beslutad projektbudget genom att

- Intäkterna har minskat med 30,1 mnkr
- Kostnaderna har minskat med 44,1 mnkr
- Exploateringsnettot har ökat med 13,1 mnkr, vilket ger ett totalt netto på -104,9 mnkr.

Kostnadsminskningen förklaras av att entreprenadkostnaden minskat. Entreprenadkostnaden kommer troligtvis att minska en aning ytterligare när frågan kring den tilldelade entreprenadens överklagande har utretts. Entreprenören som tilldelats entreprenaden har lämnat ett lägre bud, men projektet väljer att räkna försiktigt i detta skede.

Intäktsminskningen beror på en justering av vidarefaktureringen, då entreprenadkostnaden minskat. Tillkommande post under intäkter är avgifter i samband med markanvisning.

Kostnadsökningen i avgifter avser fastighetsskatt.

Ökningen i övriga kostnader rör bidrag till finansiering av trafikplatsen.

Ökningen i kostnad för utredning avser flytt av kostnad från projektering.

I och med att kvartersmarken inom etapp 1 minskades mellan samråd och granskning för att kunna driva planen till antagande innan Svenska Kraftnät tagit ställning till sträckning av ny kraftledning, så har denna etapp sedan dess visat ett negativt resultat. Därmed behöver Södra Storvreta projekten ses som en helhet. Etapp 1 tillsammans med etapp 2 visar ett exploateringsnetto på 17 Mnkr i dagsläget. I dag pågår ett arbete

inom etapp 2 för att ytterligare stärka detta genom bättre balans mellan allmän plats och kvartersmark.

Förslag till reviderad budget

Till följd av ovanstående avvikelser föreslås nytt budgetbeslut godkännas i enlighet med lagd prognos.

Tid

Tidplan

Projektet fortlöper inte enligt den senast beslutade tidplanen. Upphandling av entreprenad gavs mer tid för att öka chansen att få bra anbud. Tilldelning av entreprenad är överklagad och riskerar att förskjuta tidplanen ytterligare. Trolig byggstart efter sommaren i stället för april 2024, men kan dra ut på tiden ytterligare. Ett år efter att arbetet med entreprenaden påbörjas kan byggnation på kvartersmark. Ytterligare ett halvår senare ska skede 1 i entreprenaden för allmän plats vara klar för etappen.

Kvalitet

Projekt mål

Projektet bedöms kunna uppfylla beslutade projekt mål.