

§ 43

Ny budget för Södra Storvreta etapp 2, Eriksberg etapp 2 (Hammarparken) och Östra Sala backe etapp 3

KSN-2024-01479

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna utredningsbudget för Södra Storvreta etapp 2 som omfattar kostnader om 30,8 miljoner kronor enligt ärendets bilaga 1,
2. **att** godkänna genomförandebudget för Eriksberg etapp 2 (Hammarparken) som omfattar kostnader om 94,8 miljoner kronor enligt ärendets bilaga 2, samt
3. **att** godkänna genomförandebudget för Östra Sala backe etapp 3 som omfattar kostnader om 156,7 miljoner kronor enligt ärendets bilaga 3.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har beslutat att exploateringsprojekten delas upp i olika skeden där budget beslutas för utredningsskedet och genomförandeskedet separat (8 februari 2022, § 3). En utredningsbudget beslutas i samband med projektstart och en genomförandebudget beslutas inför antagande av detaljplan. I samband med årets första tertialuppföljning uppmärksammandes att de tre projekten Södra Storvreta etapp 2, Eriksberg etapp 2 (Hammarparken) och Östra Sala Backe etapp 3 saknar beslutad budget för det aktuella skede som de befinner sig i. För att åtgärda detta föreslås kommunstyrelsen att besluta om budgetar för respektive projekt.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 16 maj 2024
- Bilaga 1, Utredningsbudget för Södra Storvreta etapp 2
- Bilaga 2, Genomförandebudget för Eriksberg etapp 2 (Hammarparken)
- Bilaga 3, Genomförandebudget för Östra Sala Backe etapp 3

Beslutsgång

Ordföranden finner att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2024-06-19

Särskilt yttrande

Jonas Segersam (KD) anmäler följande särskilda yttrande:

Kristdemokraterna har sedan planerna på byggnation i Hammarparken först lanserades sagt nej till projektet. Det har utvecklats på ett sätt som strider mot de ursprungliga planerna på en barriär ut mot Ekebydalen, och därför är vi fortfarande mot exploateringen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2024-05-16

Diarienummer:
KSN-2024-01479

Handläggare:
Pelle Mikaelsson, Germund Landqvist

Ny budget för Södra Storvreta etapp 2, Eriksberg etapp 2 (Hammarparken) och Östra Sala backe etapp 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna utredningsbudget för Södra Storvreta etapp 2 som omfattar kostnader om 30,8 miljoner kronor enligt ärendets bilaga 1,
2. **att** godkänna genomförandebudget för Eriksberg etapp 2 (Hammarparken) som omfattar kostnader om 94,8 miljoner kronor enligt ärendets bilaga 2, samt
3. **att** godkänna genomförandebudget för Östra Sala backe etapp 3 som omfattar kostnader om 156,7 miljoner kronor enligt ärendets bilaga 3.

Ärendet

Kommunstyrelsen har beslutat att exploateringsprojekten delas upp i olika skeden där budget beslutas för utredningsskedet och genomförandeskedet separat (8 februari 2022, § 3). En utredningsbudget beslutas i samband med projektstart och en genomförandebudget beslutas inför antagande av detaljplan. I samband med årets första tertialuppföljning uppmärksammandes att de tre projekten Södra Storvreta etapp 2, Eriksberg etapp 2 (Hammarparken) och Östra Sala Backe etapp 3 saknar beslutad budget för det aktuella skede som de befinner sig i. För att åtgärda detta föreslås kommunstyrelsen att besluta om budgetar för respektive projekt.

Beredning

Ärendet har gemensamt beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Beslutet har inga direkta 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 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.

Vid årets första uppföljning uppmärksammade förvaltningen att projekten Södra Storstvreta etapp 2, Eriksberg etapp 2 (Hammarparken) och Östra Sala Backe etapp 3 saknar beslutad budget för det skede som de nu befinner sig i. I syfte att åtgärda detta föreslås kommunstyrelsen att besluta om en budget för respektive projekt.

En utredningsbudget omfattar projektets kostnader och intäkter i detaljplaneskedet, inklusive redan nedlagda kostnader i initieringsskedet. I samband med att detaljplanen antas ska förslag till genomförandebudget tas fram och beslutas.

En genomförandebudget omfattar projektets hela livslängd och inkluderar därmed även redan nedlagda kostnader i initierings- och utredningsskede.

Ekonomiska konsekvenser

Genom beslutet säkerställs att projekten har en beslutad budget att arbeta utifrån och följas upp på.

Södra Storstvreta etapp 2 får en utredningsbudget som omfattar kostnader om 30,8 miljoner kronor. Projektets totala exploateringsnetto uppskattas i dagsläget till cirka 120 miljoner kronor.

Eriksberg etapp 2 (Hammarparken) får en genomförandebudget som omfattar kostnader om cirka 94 miljoner kronor och uppskattade intäkter om cirka 133 miljoner kronor. Det innebär ett exploateringsnetto på nästan 39 miljoner kronor.

Östra Sala Backe etapp 3 får en genomförandebudget som omfattar kostnader om cirka 157 miljoner kronor och uppskattade intäkter om cirka 257 miljoner kronor. Det innebär ett exploateringsnetto på drygt 100 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 16 maj 2024
- Bilaga 1, Utredningsbudget för Södra Storstvreta etapp 2
- Bilaga 2, Genomförandebudget för Eriksberg etapp 2 (Hammarparken)
- Bilaga 3, Genomförandebudget för Östra Sala Backe etapp 3

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Utredningsbudget för Södra Storstvreta, etapp 2

1. Beskrivning av projektet

Syftet med projektet är att möjliggöra för en tätortsutveckling med bostäder, service och social infrastruktur i ett kollektivtrafiknära läge. Bostäderna ska utvecklas i blandade upplåtelseformer men med betoning på småhus-, parhus- och radhusbebyggelse för att möta den efterfrågan som finns inom kommunen.

Utredningsbudgeten ska täcka internkostnader, del av plankostnaden, kostnader för nödvändiga utredningar samt förprojektering. I och med att området delvis är kuperat och bergigt är bedömningen att en relativt omfattande förprojektering av allmän plats krävs för att säkerställa genomförbarheten i planen. Projektet planeras att delas upp i två etapper.



2. Tidplan aktuell budgetperiod

Moment	Tider
Samrådsbeslut i PBN	Q4 2024/Q2 2025
Granskningsbeslut i PBN	Q 2 2025/Q 4 2025
Antagandebeslut i PBN	Q 3 2025/Q 1 2026
Genomförande från och med	2025

3. Kvalitet

Allmän plats kommer att gestaltas med normal standard som för en stadsdel inom Uppsala stad. Normal standard gäller både för lokalgatorna och parker som kommer byggas ut inom planområdet.

4. Ekonomi

Projektet befinner sig i tidigt skede i planeringsprocessen och intäkter och kostnader är därmed uppskattade och baserade på schabloner och erfarenhetstal.

4.1. Utredningsbudget

Utredningsbudget	
= Kostnader	-30 837 172
K - Markförvärv	-1 248 287
K - Personal intern	-5 972 086
K - Projektering	-2 411 113
K - Utredningar	-2 334 619
K - Övriga kostnader	-15 381 790
K - Kommunikation och dialog	-108 000
K - Avgifter	-131 628
K - Planläggning	-3 249 650
Totalsumma	-30 837 172

Övriga kostnader består till ungefär 2/3 av medfinansiering av den nya trafikplatsen i Fullerö. Resterande är gemensamma kostnader från KLK, alltså projektets del av de overheadkostnader som fördelas ut på större projekt. Kostnaden för markförvärv utgörs av internränta.

4.2. Projektkalkyl

Projektets totala ekonomi bedöms enligt följande:

Projektkalkyl	
= Intäkter	397 000 000
I - Köpeskilling	316 000 000
I - Vidarefakturerings	81 000 000
= Kostnader	-276 056 356
K - Entreprenad	-205 000 000
K - Markförvärv	-16 498 287
K - Personal extern	-4 684
K - Personal intern	-11 768 086
K - Projektering	-11 261 113
K - Utredningar	-2 334 619
K - Övriga kostnader	-22 033 290
K - Kommunikation och dialog	-108 000
K - Avgifter	-131 628
K - Byggledning och besiktning	-3 667 000
K - Planläggning	-3 249 650
Totalsumma	120 943 644

Liksom i utredningsbudgeten utgör övriga kostnader medfinansiering av trafikplatsen ca 2/3 och 1/3 utgörs av gemensamma kostnader från KKK.

Etapp 1 i Södra Storvreta har ett starkt negativt resultat, vilket gör att resultatet i denna etapp till stor del kommer att behöva täcka detta. Ett positivt resultat på etapperna tillsammans är idag 15 Mnr. Dock är en av huvuduppgifterna inom utredningsfasen i etapp 2 att stärka projektekonomi, dels genom att tillskapa fler byggrätter, dels genom att minska investeringar i allmän plats.

4.3. Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar i form av utbyggnad av VA, ny dagvattendamm, byggnation och driftskostnad av förskola, skola och idrottshall, liksom driftkostnader för allmän plats.

Beslutet delges:

- Kommunstyrelsen genom kommunledningskontoret, ekonomistaben
- Kommunstyrelsen genom kommunledningskontoret, fastighetsstaben
- Uppsala vatten och avfall AB

Stadsbyggnadsförvaltningen

**Bilaga 2 till ärende om genomförandebudget för Eriksberg etapp 2,
Hammarparken**

Datum:

2024-05-28

Diarienummer:

KSN-2024-01479

Projektledare:

Sofie Leima

Genomförandebudget för Eriksberg etapp 2, Hammarparken

1 Beskrivning av projektet

Projektdirektiv

2018 beslutade kommunstyrelsen om att godkänna projektdirektiv för Eriksberg och Ekebydalen, KSN-2018-2555.

Projektet Hammarparken

Detaljplanen för Hammarparken antogs av plan- och byggnadsnämnden den 2 juni 2022. Därefter var detaljplanen överklagad och den 6 november 2023 fick den laga kraft.

Detaljplanen Hammarparken är belägen i stadsdelen Eriksberg och är planlagd för ca 350 nya lägenheter med blandad upplåtelseform. De tillskapade bostäderna kommer få utblick över Ekebydalen där det planeras för en dagvattendamm som även kommer fylla ett rekreativt syfte.

Projektet Hammarparken hanterar några speciella förutsättningar för de många groddjur som är bosatta där. I samband med planens samråd lämnade Länsstyrelsen ett föreläggande enligt 12 kap 6§ miljöbalken. Detta föreläggande omfattade bland annat att grodhotell och lämplig vegetation anläggs i Ekebydalen. En permanent grodbarriär ska anläggas under perioden september – mars, för att åtgärder söder om Eriksbergsvägen sedan kan påbörjas tidigast under juni samma år. Detta bidrar till en komplex etapputbyggnad och skedesplanering.

Samråd med länsstyrelsen kring cinnoberbagge kommer att krävas innan arbetet påbörjas inne i Hammarparken. Detta kan få ytterligare påverkan på tidplanen då beslutet från länsstyrelsen kan överklagas.



2 Etappindelning

Utbyggnad av allmän plats:

1. **2025** Vegetation och grodhotell i Ekebydalen
2. **2025–2026** Skede 1, Eriksbergsvägen – ledningsförläggning, GC väg, bilväg, grodbarriär och eventuella grodtunnlar.
3. **2026–2027** Skede 1 i Hammarparken, söder om Eriksbergsvägen. Lokalgata, GC-väg och lekpark.
4. **2026–2027** Dagvattendamm i Ekebydalen
5. **2027–2029** Utbyggnad kvartersmark
6. **2029–2030** Skede 2, gator.

3 Tidplan

Moment	Tider
Detaljplan laga kraft	Q4 2023
Projektering	Q3 2024 - Q3 2025
Arkeologi, marksanering, rivning	
Entreprenadupphandling allmän plats	Q2 2025
Start utbyggnad allmän plats	Q3 2025
Byggstart kvartersmark	2027
Inflyttning	2028-2030
Färdigställande av allmän plats	2030
Projektavslut	2031

4 Kvalitet

Efter genomgång av projektets ekonomi och de specifika åtgärderna som krävs för området kommer standarden och kostnaderna för lekpark och dagvattendamm att ses över.

5 Ekonomi

5.1 Genomförandebudget

Projektets genomförandebudget utgör projektets totala ekonomi (tkr): 39 000 tkr

Senaste projektkalkyl	
Intäkter	132 679 700
I - Köpeskilling	125 500 000
I - Vidarefakturerering	5 868 000
I - Övriga intäkter	1 311 700
Kostnader	-93 769 967
K - Entreprenad	-74 150 000
K - Personal extern	-2 450
K - Personal intern	-6 129 302
K - Projektering	-4 116 817
K - Utredningar	-286 691
K - Övriga kostnader	-2 036 744
K - Avgifter	-3 100 000
K - Byggledning och besiktning	-2 634 263
K - Planläggning	-1 313 700
Totalsumma	38 909 733

Ekonomi i projektet baseras ännu på tidiga bedömningar. Då tidplanen har förskjutits, kan detta påverka noggrannheten i kalkylerna. Projektet kommer aktivt jobba med åtgärder för att hålla en ekonomi i balans.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar i form av utbyggnad och omläggning av VA, ny dagvattendamm, driftkostnader för allmän plats (lekpark, grodtunnlar, vegetation kring dagvattendamm mm).

Detaljplanen medger en förskola om cirka 4 avdelningar. Om det blir aktuellt blir det med störst sannolikhet en privat förskola, detta på grund av dess storlek.

Beslutet delges:

- Kommunstyrelsen genom kommunledningskontoret, ekonomistaben
- Kommunstyrelsen genom kommunledningskontoret, fastighetsstaben
- Uppsala vatten och avfall AB

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 3 till ärende om genomförandebudget för Östra Sala backe etapp 3

Datum:

2024-05-15

Diarienummer:

KSN-2024-01479

Projektledare:

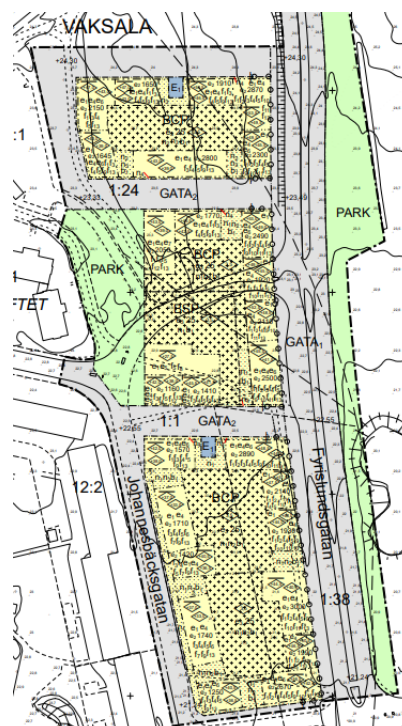
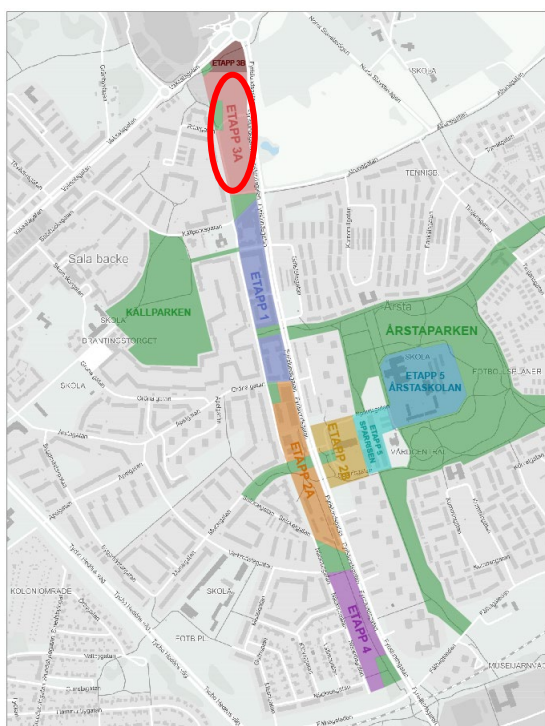
Elin Andersson, Sofie Leima

Genomförandebudget för Östra Sala backe etapp 3

1 Beskrivning av projektet

Ett planprogram för Östra Sala backe beslutades under 2011. Planprogrammet visar på en unik möjlighet att förtäta denna del av staden, ett tidigare kraftledningsstråk och förbättra kopplingarna mellan Sala backe och Årsta samtidigt som en ny och spännande sammanhållen stadsbygd skapas. Områdets potential kan tillvaratas för ny bebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter.

Detaljplanen för Östra Sala backe etapp 3 fick laga kraft våren 2022. Detaljplanen är en av flera detaljplaner inom Östra Sala backe. Den syftar till att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling inom Östra Sala backe, längs Fyrislundsgatans norra del. Strukturen av bebyggelse, gator och parker ska bidra till att skapa en levande och varierad stadsmiljö som länkar samman Östra Sala backe med de omgivande stadsdelarna Gränby och Sala backe. Östra Sala backe etapp 3a består av tre kvarter med cirka 600 bostäder, en förskola med fyra avdelningar, cirka 1000 kvadratmeterlokaler för centrumändamål samt en park som är cirka 2200 kvadratmeter stor. Bebyggelsen är placerad i en tät kvartersstruktur med byggnadshöjder som varierar mellan tre och sju våningar.



2 Etappindelning

Utbyggnaden av allmän plats kommer ske i olika etapper. Först byggs allmän plats ut enligt skede 1 arbeten för hela etappområdet. Efter det kan bostadskvarter byggas ut. Skede 2 arbetena, färdigställandet av allmän plats kommer ske succesivt då de olika bostadskvarteren inom etappområdet kommer färdigställas under olika tider.

3 Tidplan

Moment	Tider
Detaljplan laga kraft	Q2 2022
Projektering	Q4 2022-Q1 2023
Entreprenadupphandling allmän plats	Q1 2024
Start utbyggnad allmän plats	Q2 2024
Byggstart kvartersmark	Q1 2025
Inflyttning	2027–2030
Färdigställande av allmän plats	2031
Projektavslut	2032

4 Kvalitet

Allmän plats kommer att gestaltas med normal standard för en stadsdel inom Uppsala stad. Normal standard gäller både för lokalgatorna och parken som kommer byggas ut inom Östra Sala backe etapp 3a.

5 Ekonomi

5.1 Genomförandebudget

Projektets genomförandebudget utgör projektets totala ekonomi (tkr):

Genomförandebudget	
= Intäkter	257 021 714
I - Exploateringsersättning	0
I - Köpeskilling	248 000 000
I - Vidarefakturerering	6 114 361
I - Övriga intäkter	2 907 353
= Kostnader	-156 717 160
K - Entreprenad	-113 558 846
K - Markförvärv	-2 516 657
K - Personal extern	-2 359 305
K - Personal intern	-11 441 458
K - Projektering	-11 725 967
K - Utredningar	-3 340 174
K - Övriga kostnader	-4 594 057
K - Kommunikation och dialog	-180 191
K - Avgifter	-153 423
K - Byggledning och besiktning	-4 837 882
K - Planläggning	-2 009 200
Totalsumma	100 304 554

Projektet är ekonomiskt genomförbart och har en god marginal för oförutsedda förändringar. Projektet befinner sig i ett genomförande, där skede 1 arbetena för allmän plats pågår och beräknas färdigställas i september 2024. Däremot är intäkterna än så länge en prognos, då ingen försäljning av kvartersmark genomförts.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för utbyggnad av allmänna ledningar för vatten och avlopp, dagvatten, el, fjärrvärme, fiber mm. Utbyggnaden kommer även medföra ökade driftkostnader för allmän plats, då nya gator samt en park byggs ut. Sedan kommer det även byggas en förskola med fyra avdelningar. Den kommer bli privat på grund av dess storlek.