

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Datum:  
2025-06-09

Diarienummer:  
KSN-2025-01551

Handläggare:  
Anders Lovén

## Reviderad genomförandebudget för Skölsta etapp 6

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna reviderad genomförandebudget för Skölsta etapp 6 i enlighet med ärendets bilaga 1.

### Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad genomförandebudget för Skölsta etapp 6 , bilaga 1.

Kommunstyrelsen beslutade den 30 november 2022 (§ 12) om en genomförandebudget för Skölsta 6 för att möjliggöra utbyggnad av allmän plats inom detaljplanen för Skölsta som antogs 2014. Ingångna exploateringsavtal i samband med detaljplanens antagande är skrivna med fasta exploateringsavgifter. Kostnader för ledningsförläggning faktureras ledningsägare med stöd i genomförandeavtal enligt princip faktisk kostnad.

Skölsta etapp 6 är i behov av ett reviderat budgetbeslut med anledning av avvikelser i kostnader och intäkter gällande förläggning av ledningar i allmän plats.

### Beredning

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett ärendet tillsammans med kommunledningskontoret.

### Föredragning

För Skölsta etapp 6 avviker prognosen i genomförandefasen från tidigare beslutad budget genom att kostnaderna har ökat med cirka 21,7 miljoner kronor och att

intäkterna har ökat med cirka 23,1 miljoner kronor vilket ger en total avvikelse på +1,5 miljoner kronor.

Avvikelsens orsak för etapp 6 avser ökade kostnader för förläggning av ledningar i allmän plats. Kommunens kostnader för ledningsförläggning vidarefaktureras ledningsägare med princip om faktiskt kostnad med stöd i upprättade genomförandeavtal. Nytt budgetbeslut försämrar således inte projektets totala netto. Projektekonomins totala minusresultat för etapp 6 gällande kostnader för utbyggnad av gator har beviljats i föregående budgetbeslut.

Projektets totalekonomi ger ett underskott på -26,9 miljoner kronor. Skölstas samtliga delprojekt ger ett totalt underskott på cirka -55 miljoner kronor. Åtgärder för att hantera underfinansierade anläggningar inom projektet har inte varit möjligt då exploateringsavtal är skrivna med fasta exploateringsavgifter.

Åtgärder inom etapp 6 för att minimera kostnader har varit att bygga ut allmän plats (skede 1) i en entreprenad. Åtgärder för att minska kostnader i färdigställande av allmän plats (skede 2) vidtas genom en effektiv samordning mellan utbyggnad av bostadskvarter och färdigställande av gator.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp finansieras via anslutningsavgifter.

Återstående anläggningsarbete inom Skölsta etapp 6 beräknas uppgå till cirka 9,7 miljoner kronor. Med anledning av att exploateringsavtal är skrivna med fasta exploateringsavgifter belastar del av genomförd entreprenad och kommande anläggningsarbete skattekollektivet. Slutfakturerings ersättning har genomförts. Kommunalt underskott på totalt cirka -55 miljoner kronor för Skölstas projektetapper har beviljats i föregående budgetbeslut varav Skölsta etapp 6 ger ett bedömt underskott på cirka -26,9 miljoner kronor.

Projektet har påverkan på projektekonomi i övriga etapper då det är mest kostnadseffektivt att samordna färdigställande av skede 2-arbete med övriga etapper.

När allmän plats är utbyggt tillkommer driftkostnader för allmän plats.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad den 9 juni 2025
- Bilaga 1, Reviderad genomförandebudget för Skölsta etapp 6

Kommunledningskontoret

Birgitta Pettersson  
Stadsdirektör

Christian Blomberg  
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

**Bilaga 1 till ärende Begäran om reviderad genomförandebudget för Skölsta etapp 6**

Datum:

2025-08-20

Diarienummer:

KSN-2025-01551

Handläggare:

Anders Lovén

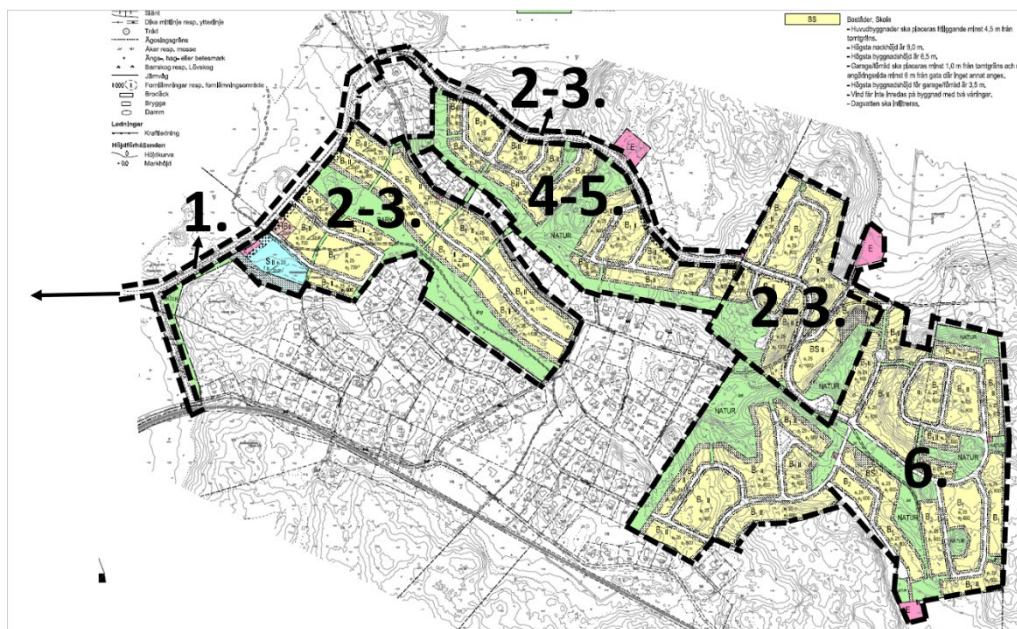
## Reviderad genomförandebudget för *Skölsta etapp 6*

### 1. Beskrivning av projektet

Skölsta etapp 6 är den sista utbyggnadsetappen inom detaljplanen för Skölsta (0380-P2014/22) som antogs 2014. Skölsta etapp 6 bedöms ge ett tillskott på ca 185 nya bostäder av totalt 350 bostäder inom hela planområdet. Utbyggnad av allmän plats regleras i exploateringsavtal med exploatörerna JM och OBOS.

Kommunen bygger ut allmän plats som finansieras med fasta exploateringsavgifter. Slutfakturerings av exploateringsersättning har genomförts för alla etapper. Det som återstår i etapp 6 är asfaltering av gator, skede-2 arbete. Kostnader för förläggning av ledningar i allmän plats har fakturerats ledningsägare.

I nuläget bedöms byggstart och inflyttning inom etapp 6 ske etappvis fram till 2029. Asfaltering av gator sker i samordning med uppförande av bostadskvarter.



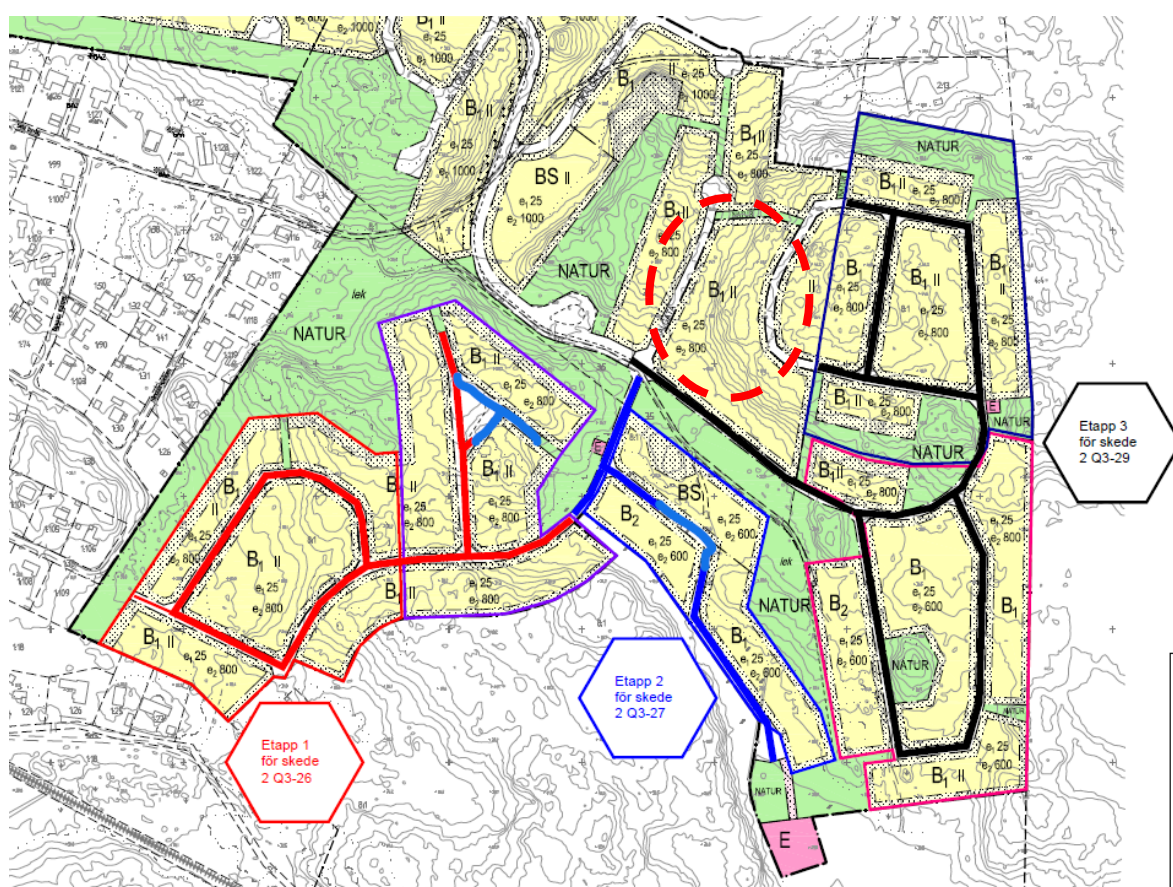
### 2. Etappindelning

### JMs exploateringsområde

Färgade linjer i bild nedan illustrerar en planerad etappvis utbyggnadsordning för utbyggnad av allmän plats skede 2 i förhållande till exploatörens planerade utbyggnadstakt av 150 nya bostäder.

### OBOSs exploateringsområde

Röd streckad ring illustrerar OBOSs utbyggnadsområde för 35 nya bostäder. Utbyggnad av allmän plats skede 2 inom exploateringsområdet bedöms kunna ske under samma tidsperiod som i JMs exploateringsområde och byggas ut inom tidsperioden 2026-2029.



### 3. Tidplan för aktuell projektfas

| Moment                               | Tider     |
|--------------------------------------|-----------|
| Detaljplan laga kraft                | 2014      |
| Start utbyggnad allmän plats skede 2 | 2026-2029 |
| Byggstart kvartersmark               | 2026      |
| Inflyttning                          | 2027-2029 |
| Färdigställande av allmän plats      | 2029      |
| Projektavslut                        | 2030      |

### 4. Kvalitet

Projektet uppfyller de kvaliteter som överenskommits i exploateringsavtal. Standarden på allmän plats är låg till normal och gestaltas med hänsyn till områdets karaktär.

### Ekonomi

Beslutad budget för samtliga etapper i Skölsta ger ett negativt exploateringsnetto på cirka – 56,5 mnkr

#### Prognos för respektive deletapp

Ettapp 1: - Ingen budget (ett utfall på cirka -0,7 mnkr)

Ettapp 2-3: – 15,36 mnkr

Ettapp 4-5: – 12,7 mnkr

Ettapp 6: – 26,9 mnkr

#### 5.1 Genomförandebudget Skölsta ettapp 6

Projektets genomförandebudget utgör projektets totala ekonomi (tkr):

| Genomförandefasen              | Budget              | Prognos             | Avvikelse          |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Intäkter</b>                | <b>78 755 920</b>   | <b>101 879 721</b>  | <b>23 123 801</b>  |
| I - Exploateringsersättning    | 33 327 947          | 34 763 183          | 1 435 236          |
| I - Vidarefakturerings         | 45 427 973          | 67 116 538          | 21 688 565         |
| <b>Kostnader</b>               | <b>-107 132 303</b> | <b>-128 769 244</b> | <b>-21 636 942</b> |
| K - Entreprenad                | -99 849 492         | -120 177 341        | -20 327 850        |
| K - Personal extern            | -148 296            | -63 685             | 84 612             |
| K - Personal intern            | -1 853 007          | -2 035 764          | -182 757           |
| K - Projektering               | -2 496 707          | -2 518 124          | -21 417            |
| K - Utredningar                | -104 672            | -713 609            | -608 937           |
| K - Avgifter                   | -10 000             | -19 870             | -9 870             |
| K - Byggledning och besiktning | -2 670 129          | -3 240 852          | -570 722           |
| <b>Totalsumma</b>              | <b>-28 376 383</b>  | <b>-26 889 523</b>  | <b>1 486 860</b>   |

I den reviderade budgeten har kostnaderna ökat med 21 636 942 kr kronor och intäkterna har ökat med 23 123 801 kronor, vilket ger ett exploateringsnetto om +

1 486 860 kronor. Förändringarna i projektresultatet har skett främst till följd av att kostnader för ledningsförläggning har ökat. Dessa kostnader för ledningsförläggning har vidarefakturerats till ledningsägare och påverkar följaktligen inte projektets totala netto. Underskott i projektets totala ekonomi förklaras av att ingångna exploateringsavtal är skrivna med fast exploateringsersättning.

Beslut om reviderad budget har viss påverkan på övriga etappers projektekonomi eftersom det återstår viss asfaltering av gator i dessa etapper.

## **5.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen**

Kostnader för utbyggnad av allmän plats är högre än vad som täcks av exploateringsersättning i exploateringsavtal. Kommande anläggningsarbete för skede 2 bekostas av skattekollektivet med anledning av att slutfakturerings av exploateringsersättning har genomförts.

Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp finansieras via anslutningsavgifter. Kostnader för ledningsförläggning faktureras ledningsägare.