

## § 59

# Projektdirektiv för östra och södra Nántuna KSN-2020-01595

### Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna projektdirektiv för östra och södra Nántuna enligt ärendets **bilaga 1**.

### Reservationer

Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Petersson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för Fredrik Ahlstedts (M) yrkande.

### Särskilda yttranden

Tobias Smedberg (V) lämnar följande särskilda yttrande:

*I det övergripande projektdirektiv som avgör framtiden för detta ärende har övriga partier valt att avslå Vänsterpartiets yrkande om att öka målsättningarna för andelen hyresrätter till minst 50 procent och att andelen hyresrätter med särskilt låg hyra ska höjas till 10 procent. Nu råder markant lägre målsättningar och det gör att kommunen kommer misslyckas med det så viktiga uppdraget att bygga bort bristen på bostäder vanligt folk har råd att bo i.*

Jonas Segersam (KD) lämnar ett särskilt yttrande som återges i protokollets **bilaga A § 59**

### Yrkanden

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar med instämmande från Jonas Petersson (C) *att de delar som avser planering för Spårväg Uppsala utgår ut projektet och ersätts med planering för en buss och BRT-lösning.*

Erik Pelling (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag samt avslag till Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Peterssons (M) yrkande.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott  
Protokoll

Datum:  
2020-08-19

### Beslutsgång

Ordföranden ställer Fredrik Ahlstedt (M) med fleras yrkande mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott avslår yrkandet.

Ordföranden ställer därefter förvaltningens förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott bifaller förvaltningens förslag.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram förslag till projektdirektiv för genomförandet av stadsutvecklingsprojekt inom det så kallade Uppsalapaketet. Det övergripande stadsbyggnadsprojektet Sydöstra staden innefattar byggandet av cirka 21 500 bostäder och minst 10 000 arbetsplatser. Detta direktiv handlar om stadsbyggnadsprojektets första delprojekt.

Projektdirektivet ger ramar för skapandet av en projektorganisation som utför de uppgifter och mål som direktiven slår fast. Direktiven slår bland annat fast projektets syfte, mål, förutsättningar, beroenden, leveranser, avgränsningar, risker, möjligheter och ekonomiska konsekvenser.

Eftersom projektdirektivet utgör projektets start, ligger projektets mål på en övergripande nivå och preciseras i det fortsatta arbetet inför vidare beslut i kommunstyrelsen.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 10 augusti 2020
- Bilaga 1, Projektdirektiv för östra och södra Nantuna inklusive bilaga

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

I omröstningen i Kommunfullmäktige när Uppsalapaketet skulle klubbas avstod KD att rösta. Anledningen var oklarheter i ändringar av avtalet och processen, och det är ingen hemlighet att vi är skeptiska till det omfattande bostadsbyggandet i såväl Uppsala, och framför allt Knivsta, kommuner. När nu Knivsta kommun fattat beslut om omförhandling av avtalet med Staten anser vi att även Uppsala kommun ska delta i den omförhandlingen – det gäller påfarter på E4, samt järnvägsstation i Alsike, halvering av bostadsbyggande i Knivsta kommun (från 15.000 till 7.500 bostäder), och därmed frågan om att bygga också i "Nysala" som en del av Uppsala kommuns planering. Vi anser att bebyggelsen blir för tät och hög, och kommer för nära inpå nuvarande villabebyggelse i exempelvis Nántuna. Vi vill ha mer småhusbebyggelse, och vi vill att tyngpunkten i satsningen förskjuts ner i skogsområdet mellan E4 och järnvägen på gränsen mellan Uppsala och Knivsta kommuner ("Nysala").

Vi anser också att vi bör undersöka möjligheten att minska omfattningen av byggnationen och få bort en del av statens detaljkrav på hur byggandet ska utformas. Trafiklösningar och infrastrukturaspekterna behöver belysas ytterligare såväl som de omfattande investeringarna i skolor och social infrastruktur.

Eftersom FÖP sydöstra stadsdelarna inte är beslutad ännu, och inte heller investering i spårväg (där det idag inte finns en majoritet i kommunfullmäktige som stöder investeringen), anser vi dessutom att det är för tidigt att redan nu fatta beslut om projektdirektiv och liknande för byggnation i området.

Jonas Segersam (KD)

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Datum:  
2020-08-10

Diarienummer:  
KSN-2020-01595

Handläggare:  
Germund Landqvist

## Projektdirektiv för östra och södra Nántuna

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv för östra och södra Nántuna enligt ärendets **bilaga 1**.

### Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram förslag till projektdirektiv för genomförandet av stadsutvecklingsprojekt inom det så kallade Uppsalapaketet. Det övergripande stadsbyggnadsprojektet Sydöstra staden innefattar byggandet av cirka 21 500 bostäder och minst 10 000 arbetsplatser. Detta direktiv handlar om stadsbyggnadsprojektets första delprojekt.

Projektdirektivet ger ramar för skapandet av en projektorganisation som utför de uppgifter och mål som direktiven slår fast. Direktiven slår bland annat fast projektets syfte, mål, förutsättningar, beroenden, leveranser, avgränsningar, risker, möjligheter och ekonomiska konsekvenser.

Eftersom projektdirektivet utgör projektets start, ligger projektets mål på en övergripande nivå och preciseras i det fortsatta arbetet inför vidare beslut i kommunstyrelsen.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret i samråd med Uppsala Vatten och Avfall samt Uppsalahem. Konsekvenser ur näringslivs- samt barn- och jämställdhetsperspektiv beaktas och tas hänsyn till i det fortsatta arbetet.

## **Föredragning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för det första delprojektet inom ovan exploateringsprojektet sydöstra staden, som innebär att cirka 3000 bostäder och tillhörande stadsmiljöer kan uppföras längs väg 255 inom stadsdelarna Nántuna och Sävja.

Projektdirektivet tydliggör de ekonomiska ramarna för ett samlat exploateringsprojekt; slår fast mål, omfattning, beroenden, avgränsningar och övergripande leveranser med mera.

Enligt utbyggnadsordning för Uppsalapaketet, ska inflyttning inom delprojektet inledas under 2025. Detta betyder att planläggning behöver inledas under 2020, detaljplan antas under 2022 och utbyggnad av kvartersmarken inledas 2023.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Utredningsbudgeten omfattar totalt cirka 35 miljoner kronor, varav cirka 20 miljoner kronor för östra och cirka 15 miljoner kronor för södra Nántuna. De största kostnadsposterna utgörs av utredningskostnader, intern och extern personal, planläggningskostnader samt kostnader förknippade med marknadsföring och information. Kostnaderna belastar mark- och exploateringsverksamhetens budget och görs i huvudsak av kostnader som tas från den årliga driften.

Delprojektet östra och södra Nántuna bedöms sammantaget ge kommunen exploateringsintäkter på omkring 900 miljoner kronor och exploateringskostnader på omkring 150 miljoner kronor. Intäkterna kommer huvudsakligen från försäljning av mark. Därutöver tillkommer kostnader för kommunkoncernen för utbyggnad av social och teknisk infrastruktur samt driftkostnader.

Projektet befinner sig i tidiga skeden i planeringsprocessen, vilket medför osäkerheter i bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna. Förvaltningen föreslår här att kommunstyrelsen godkänner förslag till utredningsbudgetar för delprojektet, och avser återkomma med förslag till genomförandebudget i ett senare skede, när de ekonomiska konsekvenserna av utbyggnaden är tydligare definierade.

## **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 10 augusti 2020
- Bilaga 1, Projektdirektiv för östra och södra Nántuna inklusive bilaga

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Mats Norrbom  
Stadsbyggnadsdirektör

|   |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| Projektname<br>Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nantuna | Datum<br>2020-06-23   |                |
| Författare<br>Germund Landqvist                                     | Dnr<br>KSN-2020-01595 | Version<br>1.7 |

# Östra och södra Nantuna

Del av projekt Sydöstra staden

## *Projektdirektiv*

**Kryssa i rutan för det alternativ som gäller**

Beslut att starta **planeringsfasen** (BP1)

Beslut att bordlägga beslutet

| JA                       | NEJ                      | Kommentar: |
|--------------------------|--------------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            |

-----  
Datum och underskrift av projektägaren

-----  
Namnförtydligande

|   |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| Projektnamn<br>Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nántuna | Datum<br>2020-06-23   |                |
| Författare<br>Germund Landqvist                                     | Dnr<br>KSN-2020-01595 | Version<br>1.7 |

## INNEHÅLL

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION.....</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.1 BAKGRUND .....   | 3         |
| 1.2 SYFTE.....   | 4         |
| 1.3 PROJEKTÄGARE.....  | 4         |
| 1.4 KRAV PÅ STYRNING.....  | 4         |
| 1.5 INTRESSETER.....   | 4         |
| <b>2 MÅL.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3 FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>4 OMFATTNING OCH LEVERANSER .....</b>                               | <b>5</b>  |
| 4.1 LEVERANSER INOM DELPROJEKTET FÖRDELAT PÅ ÅR:.....                  | 5         |
| 4.2 AVGRÄNSNINGAR.....   | 5         |
| <b>5 TIDPLAN .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>6 ORGANISATION.....</b>   | <b>6</b>  |
| 6.1 PROJEKTORGANISATION .....  | 6         |
| 6.2 RESURSER .....   | 6         |
| 6.3 DELEGERING AV ANSVAR .....   | 7         |
| <b>7 PROJEKTRUTINER .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>8 RISKER OCH MÖJLIGHETER .....</b>                                  | <b>7</b>  |
| <b>9 EKONOMI .....</b>   | <b>7</b>  |
| 9.1 EKONOMISKA BESLUT .....  | 7         |
| 9.2 EXPLOATERINGSEKONOMI.....  | 7         |
| 9.3 EKONOMISK UPPFÖLJNING OCH PROGNOSE .....                           | 9         |
| <b>10 AVVECKLING .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>11 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”.....</b> | <b>10</b> |
| <b>12 BILAGOR .....</b>  | <b>10</b> |

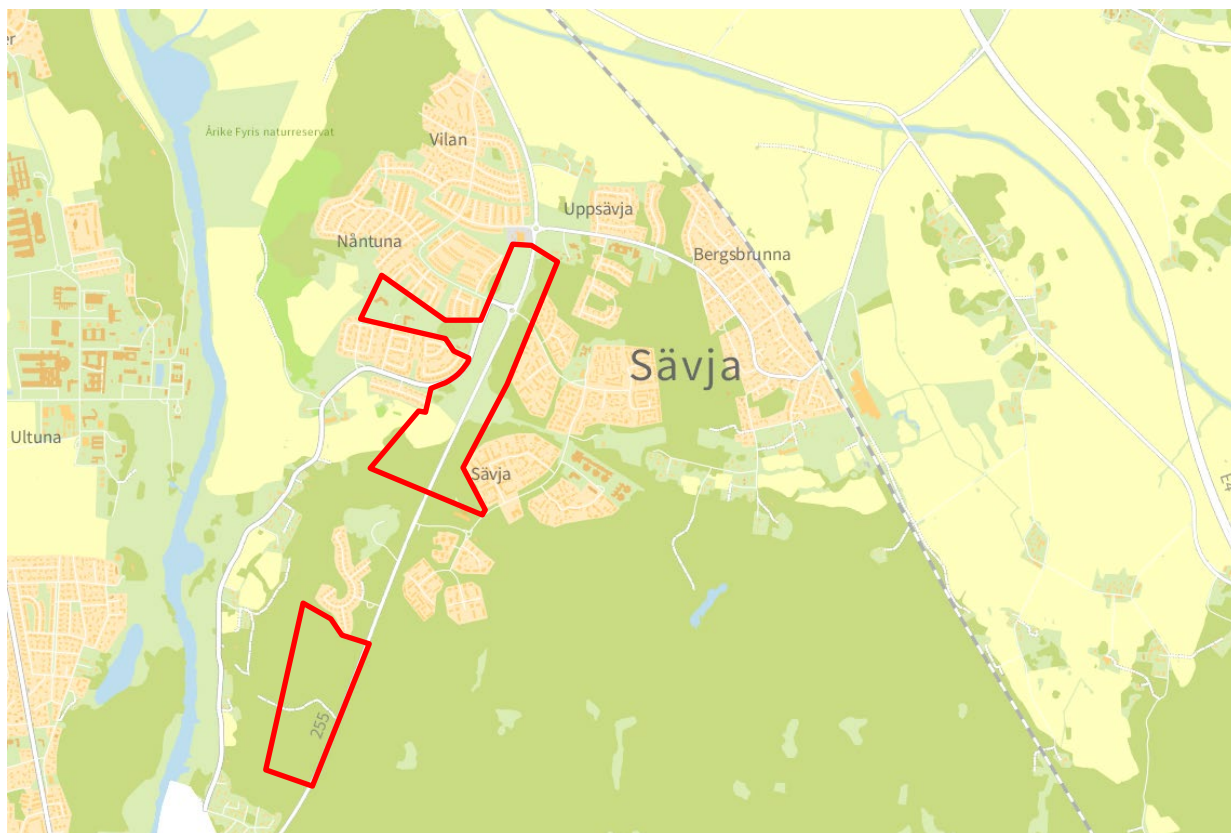
|   |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| Projektname<br>Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nântuna | Datum<br>2020-06-23   |                |
| Författare<br>Germund Landqvist                                     | Dnr<br>KSN-2020-01595 | Version<br>1.7 |

## 1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

### 1.1 Bakgrund

Detta projekt utgör det första delprojektet i stadsbyggnadsprojektet Sydöstra staden, se bifogat projektdirektiv, bilaga 1, och benämns nedan Delprojektet. För övrig bakgrund, se ovan nämnda projektdirektiv.

Utbyggnadsordningen för Uppsalapaketet har identifierat östra och södra Nântuna som den del av den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna och Bergsbrunna, där det är mest lämpligt att inleda stadsutveckling. Delprojektet inrymmer ca 3000 bostäder samt social infrastruktur för de nya stadsmiljöernas eget behov. Delprojektet inrymmer dessutom en stadspark, som enligt den fördjupade översiktsplanen betjänar ett större omland, samt ombyggnad av Stockholmsvägen till stadsgata. För föreslagen områdesavgränsning, se avgränsningskarta nedan



*Karta 1: avgränsning av delprojekt 1, södra och östra Nântuna*

Det område som Delprojektet omfattar benämns nedan Projektområdet.



|   |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| Projektnamn<br>Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nántuna | Datum<br>2020-06-23   |                |
| Författare<br>Germund Landqvist                                     | Dnr<br>KSN-2020-01595 | Version<br>1.7 |

Projektområdet är välförsörjt med infrastruktur. Vatten- och avloppsförsörjning kan till en början ordnas utan att stomnät behöver förstärkas och inga angoringsvägar behöver byggas till området. Projektområdet är förhållandevis fritt från faktorer som kräver svåra avvägningar och tunga utredningar, såsom fornlämningar, markföroreningar, höga naturvärden, grundvattentäkter och våtmarker. Marknadsläget för nya bostäder i området bedöms vara gott. Stockholmsvägen har statligt huvudmannaskap och förvaltningen gör bedömningen att den här föreslagna detaljplanen inte kan antas förrän huvudmannaskapet har gått över till kommunen. En stomledning för vatten är belägen inom Projektområdet och behöver flyttas för att marken ska kunna bebyggas.

Marken ägs dels av Uppsala Kommun, dels av Statens Lantbruksuniversitet (SLU). Kommunen och SLU har enats i avtal om markförvärv och stadsutveckling, beslutat om i kommunstyrelsen januari 2020, att marken inom Projektområdet under 2020 ska övergå i kommunens ägo och bebyggas i enlighet med vad som sägs i detta projektdirektiv.

## **1.2 Syfte**

Delprojektets syfte är att leverera hållbara stadsmiljöer inom Projektområdet i enlighet med avtalet mellan staten, regionen och Uppsala kommun, den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna och i enlighet med kommunens övriga styrdokument och ansvar.

## **1.3 Projektägare**

Projektägare är stadsbyggnadsdirektören. Politisk ansvarig nämnd och uppdragsgivare är Kommunstyrelsen.

## **1.4 Krav på styrning**

Delprojektet styrs i enlighet med kapitel 1.4 i projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

## **1.5 Intressenter**

Se kapitel 1.5 i projektdirektivet för huvudprojektet Sydöstra staden.

## **2 MÅL**

Delprojektets mål är desamma som målen för huvudprojektet Sydöstra staden, se bifogat projektdirektiv.

|   |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| Projektname<br>Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nantuna | Datum<br>2020-06-23   |                |
| Författare<br>Germund Landqvist                                     | Dnr<br>KSN-2020-01595 | Version<br>1.7 |

### 3 FÖRUTSÄTTNINGAR

Se kapitel 3 i projektdirektivet för huvudprojektet Sydöstra staden.

### 4 OMFATTNING OCH LEVERANSER

#### 4.1 Leveranser inom delprojektet fördelat på år:

##### **2020**

Planbesked och beslut om att inleda planläggning  
Erforderligt utredningsarbete för framtagande av planförslag  
Samarbetsavtal med ankarbygggherrar

##### **2021**

Detaljplan på plansamråd  
Markanvisning, deletapp 1

##### **2022**

Detaljplan på granskning  
Antagande av detaljplan  
Laga kraft detaljplan  
Byggstart allmän plats deletapp 1  
Iordningställande av kvartersmark, deletapp 1  
Markförsäljning, deletapp 1

##### **2023**

Byggstart kvartersmark deletapp 1  
Markanvisning deletapp 2

##### **2024–2030**

Iordningställande av kvartersmark, senare deletapper  
Markanvisning senare deletapper  
Markförsäljning senare deletapper  
Byggstart senare deletapper  
Inflyttning deletapp 1  
Inflyttning senare deletapper  
Avslut av Delprojektet

#### 4.2 Avgränsningar

För Delprojektets geografiska avgränsning – se karta 1.

Delprojektet ansvarar för planläggning, utredningar, markanvisningar, nedlagd tid, iordningställande av kvartersmark och utbyggnad av allmän plats i inom Projektområdet.

|   |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| Projektnamn<br>Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nántuna | Datum<br>2020-06-23   |                |
| Författare<br>Germund Landqvist                                     | Dnr<br>KSN-2020-01595 | Version<br>1.7 |

Delprojektet kan även komma att ansvara för kostnader gällande åtgärder utanför Projektområdet, ifall dessa åtgärder behöver göras som en följd av Delprojektets verkställande.

Ansvar för övergripande frågor såsom utredningar som berör hela Sydöstra stadsdelarna, marknadsföring, framtagande av övergripande strategier, övergripande ekonomisk rapportering och uppföljning etc faller på huvudprojektet. För närmare beskrivning, se huvudprojektets projektdirektiv, kapitel 4.

## 5 TIDPLAN

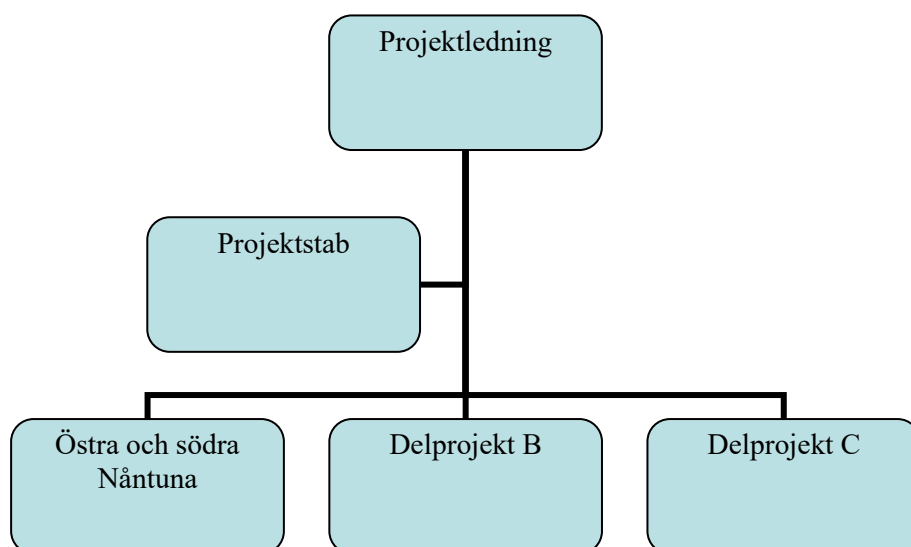
Enligt utbyggnadsordning för Uppsalapaketet, ska inflyttning inom delprojektet inledas under år 2025. Detta betyder att planläggning behöver inledas under 2020, detaljplan antas under 2022 och utbyggnad av kvartersmarken inledas 2023.

Därutöver, se bifogat projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

## 6 ORGANISATION

### 6.1 Projektorganisation

Projektet styrs enligt nedanstående organisationsschema



*Bild 1: Projektorganisation*

### 6.2 Resurser

*Till projektägare utses*

*Stadsbyggnadsdirektör*

|   |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| Projektnamn<br>Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nántuna | Datum<br>2020-06-23   |                |
| Författare<br>Germund Landqvist                                     | Dnr<br>KSN-2020-01595 | Version<br>1.7 |

*Styrgrupp skall utgöras av*

*Styrgrupp samhällsbyggnad*

Delprojektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

### **6.3 Delegering av ansvar**

Ansvar framgår på generell nivå av dokument ”Roller och ansvar i stora projekt” samt gällande delegationsordningar.

## **7 PROJEKTRUTINER**

Se bifogat projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

## **8 RISKER OCH MÖJLIGHETER**

Se bifogat projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

## **9 EKONOMI**

### **9.1 Ekonomiska beslut**

Se projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

### **9.2 Exploateringsekonomi**

I och med detta projektdirektiv godkänns en utredningsbudget för Delprojektet. Utredningsbudgeten utgörs av kostnader i utredningsskedet, det vill säga fram till dess att detaljplan antas. Dessa kostnader består i första hand av utlägg för kommunens nedlagda tid, konsultkostnader, utredningskostnader samt planläggningskostnader. Bilaga 2, utredningsbudget, redogör närmare för dessa kostnader.

Särskilt beslut angående genomförandebudget kommer att fattas inför antagandet av den detaljplan som innefattar Projektområdet. Genomförandebudgeten består av anläggningskostnader för gator, parker och torg samt kostnader för projektering. Större kostnader för flytt av ledningar kommer också att uppkomma, samt kostnader för medfinansiering av Uppsala Spårväg.

Den absoluta huvuddelen av intäkterna som härrör från utbyggnaden av Delprojektet inryms också inom genomförandebudgeten. Marken inom Projektområdet är kommunal eller kommer att vara kommunal vid tiden för genomförandet, vilket innebär att Delprojektet kommer att ge omfattande exploateringsintäkter.

Delprojektet kommer att medfinansiera Spårväg Uppsala. Det är i nuläget oklart hur denna medfinansiering konstrueras.

|   |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| Projektname<br>Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nantuna | Datum<br>2020-06-23   |                |
| Författare<br>Germund Landqvist                                     | Dnr<br>KSN-2020-01595 | Version<br>1.7 |

Observera att beslut om övergripande utredningsbudget för huvudprojektet, som omfattar kostnader för övergripande utredningar, verksamhets- och ekonomistyrning, övergripande dialog mot närboende och allmänhet samt marknadsföring av huvudprojektet mot bostadsbyggare och exploatörer av verksamhetsfastigheter inklusive framtagande av marknadsföringsmaterial och deltagande vid mässor och utställningar, inte fattas i detta projektdirektiv utan innefattas i beslut om utredningsbudget för huvudprojektet.

Nedan följer en sammanställning av hela Delprojektets ekonomi fram till Delprojektets slut. Siffrorna anges i dagens penningvärde utan vare sig uppräknig av intäkter och kostnader eller nuvärdesberäkning. I detta tidiga skede bedöms intäkt- och kostnadsökningar samt en kalkylränta vid nuvärdesberäkning likställas med inflationen. Dessa tar då ut varandra.

Sammanställningen är uppdelad på Exploateringsekonomi och Koncernpåverkan. Inom exploateringsekonomi redogörs för den ekonomi som normalt ingår i exploateringsprojekt. Avseende utbyggnad av allmän plats har antagande gjorts att de större investeringarna i form av stadsdelspark och ombyggnad av väg 255, för den del som ligger inom Delprojektet, delvis finansieras med skattemedel likt principer i andra exploateringsprojekt i Uppsala. Markförsäljningsintäkterna är uppdelade mellan vad som blir ren köpeskilling och vad som går till att finansiera allmän plats. Den värdeökning som närhet till Uppsala spårväg bedöms generera redovisas separat under intäkter. Någon utveckling av privatägd mark är inte med i Delprojektet, varför ingen medfinansiering från privata markägare finns.

Under koncernpåverkan redovisas den del av större investeringar i allmän plats som antas finansieras via skattemedel samt en uppskattning av kostnaden för att bygga ut social infrastruktur inom Delprojektet enligt samrådsförslaget för FÖP Sydöstra stadsdelarna. Någon uppskattning av kostnad för vatten och avlopp finns inte preciserad i detta skede men kommer tas fram i samarbete med Uppsala vatten och avfall AB.

|   |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| Projektnamn<br>Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nántuna | Datum<br>2020-06-23   |                |
| Författare<br>Germund Landqvist                                     | Dnr<br>KSN-2020-01595 | Version<br>1.7 |

## Exploateringsekonomi

### Markägarekonomi

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Intäkter</b>                                 | <b>900 000 000</b> |
| Markförsäljningsintäkt köpeskilling             | 850 000 000        |
| Värdeökning p.g.a. spårväg från markförsäljning | 50 000 000         |
| Medfinansiering spårväg från privata markägare  | 0                  |
| <b>Kostnader</b>                                | <b>150 000 000</b> |
| Exploateringskostnader (ej allmän plats)        | 27 000 000         |
| Markanskaffning (markförvärv)                   | 73 000 000         |
| Värdeökning p.g.a. spårväg från markförsäljning | 50 000 000         |
| Medfinansiering spårväg från privata markägare  | 0                  |

### Anläggningsekonomi

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Intäkter</b>                           | <b>400 000 000</b> |
| Markförsäljning exploateringsersättning   | 400 000 000        |
| Exploateringsersättning privata markägare | 0                  |
| <b>Kostnader</b>                          | <b>400 000 000</b> |
| Utbyggnad allmän plats                    | 400 000 000        |

### Koncernpåverkan

#### Skattefinansierad del av allmän plats

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Utbyggnad allmän plats | 200 000 000 |
|------------------------|-------------|

#### Social infrastruktur

|   |             |
|---|-------------|
| Investeringsbehov lokal social infrastruktur        | 480 000 000 |
| Investeringsbehov övergripande social infrastruktur | 60 000 000  |

#### Vatten och avlopp (Uppsala vatten och avfall AB)

|                   |   |
|-------------------|---|
| Investeringsbehov | - |
|-------------------|---|

Tabell 1: exploateringsekonomi

### 9.3 Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning utförs tertialvis och enligt modell för exploateringsprojekt. Eftersom projektet är i ett tidigt skede, finn anledning att revidera kalkylen över tid, i samband med inriktningsbeslut och löpande i samband med beslut som nämnvärt påverkar den totala exploateringsekonomi, såsom försäljning eller upphandlingar.

## 10 AVECKLING

Se bifogat projektdirektiv för huvudprojektet Sydöstra staden.

|   |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| Projektnamn<br>Sydöstra staden – delprojekt östra och södra Nåntuna | Datum<br>2020-06-23   |                |
| Författare<br>Germund Landqvist                                     | Dnr<br>KSN-2020-01595 | Version<br>1.7 |

## 11 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, "GODKÄNNANDE AV DIREKTIV"

| <i>Kryssa i rutan för det alternativ som gäller</i>  | JA                                  | NEJ                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------|
| Projektägare är utsedd (finansiär)   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Projektledare, styrgrupp & mottagare är utsedda och införstådda med sitt åtagande  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Resurserna för <b>planeringsfasen</b> är säkrade   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <b>Planeringsfasen</b> är planerad och beskriven med kostnader, resurser, tid, leveranser och resultat                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Projektets mål är formulerat   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Det förväntade resultatet för <b>planeringsfasen</b> och projektet är dokumenterat och kopplat till verksamhetens mål och strategier | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Effektmålen för projektet är uppsatta  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Övergripande risker för projektets genomförande finns dokumenterat   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| En ansvarig för diarieföring är utsedd och en akt är upprättad för projektet   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

## 12 BILAGOR

### *Bilagor*

Bilaga 1: Projektdirektiv för sydöstra staden

Bilaga 2: Utredningsbudget

**Beskrivning:**

Utredningsbudgeten är den första budgeten och omfattar de intäkter- och kostnader som är relevanta under den inledande tiden av projektet. Utredningsbudgeten beslutas i samband med beslut om projektdirektiv. Utredningsbudgeten omfattar kostnader och intäkter av "utredningskarktär" och är tidsmässigt begränsad av framtagande av detaljplan. Utredningsbudgeten gäller fram till antagande av detaljplan.

| Utredningsbudget för Östra och södra Nantuna  |  | totalt (tkr) | varav år<br>2020 | varav år<br>2021 | varav år<br>2022<br>och framåt |
|---|--|--------------|------------------|------------------|--------------------------------|
| <b>Östra Nantuna</b>  |  |              |                  |                  |                                |
| <b>Intäkter</b>   |  |              |                  |                  |                                |
| Vidarefakturering för nedlagda utredningskostnader  |  | 700          | 100              | 500              | 100                            |
| Administrativ ersättning (föravtal)   |  |              |                  |                  |                                |
| Markanvisningsavgift  |  |              |                  |                  |                                |
| Övriga intäkter   |  |              |                  |                  |                                |
| <b>Summa intäkter:</b>  |  | <b>700</b>   | <b>100</b>       | <b>500</b>       | <b>100</b>                     |
| <b>Kostnader</b>  |  |              |                  |                  |                                |
| Utredningskostnader   |  | 7500         | 1700             | 4950             | 850                            |
| Miljöutredningar (föroreningar/buller/luft/naturutredning)  |  | 1000         | 300              | 700              | 0                              |
| Geoteknik   |  | 750          | 300              | 450              | 0                              |
| Vatten (ex dagvatten, grundvatten, markavvattning)  |  | 1 000        | 300              | 700              | 0                              |
| Mobilitet (ex trafikutredning, parkering)   |  | 500          | 200              | 300              | 0                              |
| Arkeologi   |  | 400          | 0                | 400              | 0                              |
| Förprojektering   |  | 1000         | 0                | 1000             | 0                              |
| Arkitekt (ex gestaltningsprogram, strukturplan)   |  | 600          | 150              | 300              | 150                            |
| Exploatering (ex marknadsutredningar, fastighetsrättsliga- och juridiskautredningar, genomförandestrategi, värderingar) |  | 1500         | 300              | 600              | 600                            |
| Hållbarhetsutredningar (ex hållbarhetsprogram, MKB)   |  | 750          | 150              | 500              | 100                            |
| Personal intern   |  | 6000         | 800              | 2600             | 2600                           |
| Personal extern   |  | 4000         | 1000             | 2000             | 1000                           |
| Studieresor och besök   |  | 200          | 100              | 100              |                                |
| Placemaking   |  | 100          | 0                | 50               | 50                             |
| Kommunikation och dialog  |  | 250          | 50               | 100              | 100                            |
| Planläggning  |  | 2500         | 0                | 1000             | 1500                           |
| Markförvärv   |  |              |                  |                  |                                |
| <b>Summa kostnader:</b>   |  | <b>20550</b> | <b>3650</b>      | <b>10800</b>     | <b>6100</b>                    |
| <b>Netto</b>  |  | <b>19850</b> | <b>3550</b>      | <b>10300</b>     | <b>6000</b>                    |
| <b>Södra Nantuna</b>  |  |              |                  |                  |                                |
| <b>Intäkter</b>   |  |              |                  |                  |                                |
| Vidarefakturering för nedlagda utredningskostnader  |  | 700          | 100              | 500              | 100                            |
| Administrativ ersättning (föravtal)   |  |              |                  |                  |                                |
| Markanvisningsavgift  |  |              |                  |                  |                                |
| Övriga intäkter   |  |              |                  |                  |                                |
| <b>Summa intäkter:</b>  |  | <b>700</b>   | <b>100</b>       | <b>500</b>       | <b>100</b>                     |
| <b>Kostnader</b>  |  |              |                  |                  |                                |
| Utredningskostnader   |  | 5650         | 1350             | 3450             | 850                            |
| Miljöutredningar (föroreningar/buller/luft/naturutredning)  |  | 750          | 250              | 500              | 0                              |
| Geoteknik   |  | 500          | 200              | 300              | 0                              |
| Vatten (ex dagvatten, grundvatten, markavvattning)  |  | 750          | 250              | 500              | 0                              |
| Mobilitet (ex trafikutredning, parkering)   |  | 500          | 150              | 350              | 0                              |
| Arkeologi   |  | 300          | 0                | 300              | 0                              |
| Förprojektering   |  | 700          | 0                | 400              | 300                            |
| Arkitekt (ex gestaltningsprogram, strukturplan)   |  | 400          | 100              | 200              | 100                            |
| Exploatering (ex marknadsutredningar, fastighetsrättsliga- och juridiskautredningar, genomförandestrategi, värderingar) |  | 750          | 100              | 300              | 350                            |
| Hållbarhetsutredningar (ex hållbarhetsprogram, MKB)   |  | 1000         | 300              | 600              | 100                            |
| Personal intern   |  | 5000         | 500              | 2500             | 2000                           |
| Personal extern   |  | 3000         | 500              | 1500             | 1000                           |
| Studieresor och besök   |  | 200          | 100              | 100              |                                |
| Placemaking   |  | 100          | 0                | 50               | 50                             |
| Kommunikation och dialog  |  | 200          | 50               | 100              | 50                             |
| Planläggning  |  | 2000         | 0                | 1000             | 1000                           |
| Markförvärv   |  |              |                  |                  |                                |
| <b>Summa kostnader:</b>   |  | <b>16150</b> | <b>2500</b>      | <b>8700</b>      | <b>4950</b>                    |
| <b>Netto</b>  |  | <b>15450</b> | <b>2400</b>      | <b>8200</b>      | <b>4850</b>                    |