

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2026-01-26

Diarienummer:
KSN-2025-03569

Handläggare:
Lisa Jacobsson

Reviderad utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna reviderad budget för de sydöstra stadsdelarna i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 1 juni 2023 (§ 41) om en utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna. Projektområdet är beläget sydost om Uppsalas centrala delar, från Sävja i väster till europaväg 4 i öster, och gränsar till befintliga bostadsområden i Sävja och Bergsbrunna.

Det övergripande syftet med projektet är att utveckla nya stadsdelar som är klimatpositiva och som erbjuder bostäder och arbetsplatser i Sävja, i Bergsbrunna och i anslutning till europaväg 4. Den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna och resultaten av ett antal medborgarworkshops är vägledande för planläggningen. Genomförandet av projektet är en del av kommunens bostadsåtagande enligt fyrsårsavtalet. I pågående planarbeten inom de sydöstra stadsdelarnas delprojekt prövas förutom nya bostäder och arbetsplatser bland annat nya förskolor, mobilitetsanläggningar, idrottshall och ytor för centrumändamål. Planerna inrymmer därtill flera allmänna ändamål så som nya gator, parker, natur, dagvattendammar och torg. Projektets genomförande innebär omfattande utveckling av teknisk försörjning.

I takt med att projektet kommit längre och kunskaper fördjupats ser förvaltningen det som nödvändigt att begära reviderad utredningsbudget. Detta primärt för ändamålen projektering, personal och utredningar.

Beredning

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett ärendet tillsammans med kommunledningskontoret. Näringslivs-, barn- och jämställdhetsperspektiven har studerats i den fördjupade översiktsplanen, och kommer att integreras i det fortsatta arbetet med stadsutveckling inom projektområdet.

Föredragning

Projektet sydöstra stadsdelarna är Uppsalas i särklass största exploateringsprojekt med en bedömd total genomförandetid på flera decennier. Projektet har sin utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanen från 2021. Steget från den fördjupade översiktsplanen till det nuvarande detaljplaneskedet i projektet är stort och medför ett omfattande utredningsbehov på övergripande nivå för att säkerställa att delprojekten blir genomförbara. Utredningar kopplade till förändrade projektförutsättningar för exempelvis Södra passagen och Vallby vägport samt centrala planfrågor såsom alternativstudie för järnvägspassage vid Bergsbrunna, naturvärdes- och artskyddsutredningar har, i syfte att uppnå högre samordningsnytta och effektivitet, genomförts på övergripande nivå i stället för inom delprojekt.

Projektet befinner sig nu i slutet av förstudieskedet, och flera av delprojektens detaljplaneprocesser är under uppstart. För den återstående utredningsfasen finns nu ett behov av att justera upp utredningsbudgeten med cirka 35,3 miljoner kronor.

För att generera nyttor och effektiviseringsvinster i kommande skeden för delprojekten behöver huvudprojektet kompletterande medel för

- Personal, cirka 18 miljoner kronor
- Projektering och utredningar, cirka 7 miljoner kronor
- Internräntekostnader för gjorda markförvärv, cirka 10 miljoner kronor

I återstoden av utredningsfasen fullföljer huvudprojektet arbetet med att hålla ihop gemensamma utredningar och projektövergripande planeringsförutsättningar såsom exempelvis

- Utredning och projektering av VA- och dagvattenfrågor
- Geoteknik, hydrogeologi, masshantering
- Höjdsättning och gatustruktur
- Naturvärden och artskydd
- Miljökvalitetsnormer för vatten och kulturmiljö
- Ledningsdragning
- Scenarioarbete utbyggnadstakt

Kunskapsvinningarna och resurstillskotten möjliggör och genererar nyttor för delprojekten till projektets kommande skeden i form av effektiviseringar, samordningsvinster och snabbare genomförbarhet. Dessutom skapas förutsättningar för delprojekten att driva innovation i de investeringar som ska göras i samband med utbyggnation. Detta möjliggör för framgång i centrala planfrågor, bättre resultat i förhandlingar, samt ökad samordning och därigenom minskade kostnader för kommunen, regionen och Trafikverket i utbyggnadsfasen.

Genom att i detta skede klargöra de kritiska planeringsfrågeställningarna kan huvudprojektet verka för att ge delprojekten de bästa förutsättningarna för att på ett framgångsrikt sätt förverkliga de 20–30 detaljplaner för bostäder och arbetsplatser som det planeras för i de sydöstra stadsdelarna.

Under 2025 har huvudprojektets arbete i första hand inriktats på att hantera förändrade projektförutsättningar samt att säkerställa en väl fungerande samverkan med Trafikverket. Dessa prioriteringar har varit nödvändiga för att upprätthålla projektets övergripande tidplan och för att uppfylla tidsmålen enligt fyrspårsavtalet. Mot denna bakgrund aktualiseras ärendet om reviderad utredningsbudget först nu.

Ekonomiska konsekvenser

Det nya behovet av budget uppgår efter kostnadsökningar om 35,3 miljoner kronor till 84,8 miljoner kronor. Aktuell upparbetning i projektet är cirka 60,9 miljoner kronor.

Skälen till behovet av utökad budget är huvudsakligen ökade personalkostnader, kostnader för projektering och utredningar samt internräntekostnader för gjorda markförvärv.

Upparbetad kostnad överstigande beslutad budget omfattar dels oförutsedd internränta om cirka 4 miljoner kronor kopplad till markförvärv år 2025, dels personal- och utredningskostnader om cirka 7 miljoner kronor för vilka det finns budgetmässig täckning inom delprojekt Uppsala S samt delprojekt för väginfrastruktur, men som för att uppnå högre samordningsnytta och effektivitet i stället har genomförts på övergripande nivå och därigenom belastat huvudprojektet.

Förvaltningen avser att, i samband med kommande budgetrevideringar, justera berörda delprojekts budgetar i motsvarande omfattning för att säkerställa korrekt kostnadsfördelning och projektredovisning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 29 december 2025, justerad 26 januari 2026
- Bilaga 1, reviderad utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1 till ärende Begäran om reviderad utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna

Datum:

2026-01-26

Diarienummer:

KSN-2025-03569

Handläggare:

Lisa Jacobsson

Reviderad utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna

1. Beskrivning av projektet

Projektet sydöstra stadsdelarna är beläget sydost om Uppsalas centrala delar, från Sävja i väster till europaväg 4 i öster, och gränsar till befintliga bostadsområden i Sävja och Bergsbrunna.

Det övergripande syftet med projektet är att utveckla nya stadsdelar som är klimatpositiva och som erbjuder bostäder och arbetsplatser i Sävja, i Bergsbrunna och i anslutning till europaväg 4. Den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna och resultaten av ett antal medborgarworkshops är vägledande för planläggningen. Genomförandet av projektet är en del av kommunens bostadsåtagande enligt fyrsåraavtalet. I pågående planarbeten inom de sydöstra stadsdelarnas delprojekt prövas förutom nya bostäder och arbetsplatser bland annat nya förskolor, mobilitetsanläggningar, idrottshall och ytor för centrumändamål. Planerna inrymmer därtill flera allmänna ändamål så som nya gator, parker, natur, dagvattendammar och torg. Projektets genomförande innebär omfattande utveckling av teknisk försörjning.

I takt med att projektet kommit längre och kunskaper fördjupats ser förvaltningen det som nödvändigt att begära reviderad budget. Detta primärt för ändamålen projektering, personal och utredningar.

2. Ekonomi

För att generera nyttor och effektiviseringsvinster i kommande skeden för delprojekten behöver huvudprojektet kompletterande medel om cirka 35,3 miljoner kronor för

- Personal, cirka 18 miljoner kronor
- Projektering och utredningar, cirka 7 miljoner kronor
- Internräntekostnader för gjorda markförvärv, cirka 10 miljoner kronor

2.1 Utredningsbudget

Utredningsfasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter			0
I - Övriga intäkter			0
= Kostnader	-49 450 185	-84 777 787	-35 327 603
K - Markförvärv		-9 780 000	-9 780 000
K - Personal extern	-3 842 675	-13 004 839	-9 162 163
K - Personal intern	-14 577 406	-23 978 095	-9 400 689
K - Projektering	-12 017 830	-22 671 248	-10 653 418
K - Utredningar	-9 061 201	-11 186 812	-2 125 611
K - Övriga kostnader	-9 941 666	-4 080 255	5 861 411
K - Kommunikation och dialog		-2 494	-2 494
K - Avgifter	-9 406	-40 944	-31 539
K - Byggledning och besiktning		0	0
K - Planläggning		-33 100	-33 100
Totalsumma	-49 450 185	-84 777 787	-35 327 603

För den återstående utredningsfasen finns nu ett behov av att justera upp utredningsbudgeten med cirka 35,3 miljoner kronor, från 49,5 miljoner kronor till cirka 84,8 miljoner kronor.

Aktuell upparbetning i projektet är ca 60,9 mnkr.

Upparbetad kostnad överstigande beslutad budget omfattar dels oförutsedd internränta om cirka 4 miljoner kronor kopplad till markförvärv år 2025, dels personal- och utredningskostnader om cirka 7 miljoner kronor för vilka det finns budgetmässig täckning inom delprojekt Uppsala S samt delprojekt för väginfrastruktur, men som för att uppnå högre samordningsnytta och effektivitet i stället har genomförts på övergripande nivå och då belastat huvudprojektet.

Förvaltningen avser att, i samband med kommande budgetrevideringar, justera berörda delprojekts budgetar i motsvarande omfattning för att säkerställa korrekt kostnadsfördelning och projektredovisning.

Orsaker till behov av tillkommande medel beskrivs nedan.

Personal (Rader K – Personal extern och K – personal intern)

Såväl interna som externa personalkostnader har ökat i projektet som en följd av förändrade projektförutsättningar som uppkommit i takt med att kunskapsläget om vad som behöver utredas har klarnat. Många frågeställningar har i takt med att de klarlagts visat sig kräva mer omfattande insatser än vad som tidigare förutsetts. Ett större omtag under våren 2025 med de väst-östliga passagera av järnvägen har krävt extra insatser från flera av projektets medarbetare, och kommunen har också behövt öka sitt engagemang i intressefrågor gentemot järnvägsutbyggnaden för att säkerställa att kommunala intressefrågor granskas och bevakas gentemot Trafikverket i de olika gränssnittsytor mot Trafikverkets järnvägsanläggning. Handläggningstid för olika miljöfrågor inför de kommande miljöprövningsprocesser som projektet behöver genomföra har varit och kommer att vara nödvändig fortsatt i projektets detaljplaneskede. Under 2026 behöver projektet besätta idag vakanta funktioner till huvudprojektledningen såsom kommunikation, datasamordning och projektingenjörstödd.

Projektering och utredningar (Rader K – Projektering, K – Utredningar och K – Övriga kostnader)

I återstoden av utredningsfasen kommer huvudprojektet att fullfölja arbetet med att hålla ihop gemensamma projektövergripande utredningar och projekteringar som behövs för att säkerställa att alla projektets olika delar blir genomförbara. Behovet av kompletterande budget för projekterings- och utredningskostnader avser framförallt ett ökat projekteringsbehov avseende vatten- och avloppsfrågor, innefattande behov av utredningar för teknisk försörjning, beräkningsmodeller och dimensioneringsarbete i huvudsak kopplade till Uppsala Vatten och avfall AB, därtill även för att klargöra förutsättningar för brandvatten, dagvattenberäkningar och föroreningsbelastning. Även för geoteknik, hydrogeologi och masshantering finns ett utökat projekteringsbehov, liksom för hantering av grundvattenfrågor och risken för att påverka natura 2000-området Lunsens vattennivåer, innefattande etablering av grundvattenrör, bergkartering, spricksondering och tillhörande utredningar av markrelaterat slag. Utredningar kopplade till förändrade projektförutsättningar för exempelvis Södra passagen och Vallby vägport samt centrala planfrågor såsom alternativstudie för järnvägspassage vid Bergsbrunna, naturvärdes- och artskyddsutredningar har, i syfte att uppnå högre samordningsnytta och effektivitet, genomförts på övergripande nivå i stället för inom delprojekt.

Markförvärv (Rad K – Markförvärv)

Kommunen har under 2025 genomfört för projektet nödvändiga strategiska markförvärv inom de sydöstra stadsdelarna, innefattande fastigheterna Danmarks-Vallby 1:1 (148,5 mnkr), Del av Nántuna 10:1 (Styckningslotterna i Nántuna) (50,25 mnkr) samt Danmarks-Vallby 5:2 (14,2 mnkr). För år 2025 är den interna räntesatsen 2,5 % för perioden april-dec, varefter räntan stiger till 2,75 % år 2026. Detta innebär interna räntekostnader på ca 3,9 mnkr år 2025 och ca 5,6 mnkr år 2026.