

Datum:
2026-05-20Diarienummer:
KSN-2026-01827Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse

Kommunstyrelsen

Handläggare:
Gustav Hector, Sofie Leima

Ankaraktörsavtal Uppsala Södra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark och exploateringsutskott beslutar

1. **att** säga upp markanvisningsavtal med Uppsala Stadsnodsutveckling Södra AB, SUSAB, avseende fastigheterna del av Sävja 1:55 och del av Danmarks-Vallby 6:3, KSN-2024-00426, samt
2. **att** godkänna ankaraktörsavtal för Uppsala Södra med JM AB i enlighet med ärendets bilaga 1, samt
3. **att** godkänna ankaraktörsavtal för Uppsala Södra med PEAB Projektutveckling AB i enlighet med ärendets bilaga 2, samt
4. **att** godkänna samverkansavtal för Uppsala Södra med JM av och PEAB Projektutveckling AB i enlighet med ärendets bilaga 3.

Kommunstyrelsen beslutar

5. **att** godkänna reviderad utredningsbudget för Uppsala Södra i enlighet med ärendets bilaga 4.

Ärendet

Stadsbebyggelsen kring den nya järnvägsstationen i Uppsala Södra ska bli kärnan i de sydöstra stadsdelarna och utvecklas till ett levande stationsområde. Kommunen har som mål, i enlighet med projektdirektiv för Uppsala Södra KSN-2023-00594, att delar av området runt den nya järnvägsstationen Bergsbrunna ska stå färdig vid öppnandet av stationen år 2034. För att stötta utvecklingen i Uppsala Södra har ett koncept med exploateringsbolag prövats gentemot marknaden. Med anledning av modellens svagheter i ett tidigt projektskede har detta inte kunnat realiseras i dagsläget. Förslaget är därför att gå vidare med en mer klassisk modell för stadsutveckling.

För att främja och bidra till byggnationen och den byggnationstakt som behövs är förslaget att teckna avtal med så kallade ankaraktörer, för att utveckla området runt

Uppsala Södra med flera nya detaljplaner. Syftet med avtalen är att tydliggöra processen kring Uppsala Södras genomförande, samarbetet och ansvar mellan parterna.

Budgeten behöver revideras i grunden med anledning av att projektet övergår från att överföra markägarrisken på extern part, där exploateringsbolaget tidigt hade förvärvat råmark, tillsatt resurser och tagit kostnader som markägare, till ett projekt där samma kostnader och åtaganden i stället åläggs kommunen. Detta påverkar projektets utredningsbudget som mister en tidig markförsäljning men som också belastas med hela ansvaret för utredningskostnader samt ökat personalbehov. Samtidigt som kommunen därmed behåller mandat över marken och den förväntade markförsäljningsintäkten ökar.

Kommunstyrelsen beslutade den 11 september 2024 (§ 31) om en utredningsbudget för Uppsala Södra för att möjliggöra för planering och därefter genomförande av delprojekt för detaljplan för Utvecklingsbolaget i Södra Staden AB (SUSAB).

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till ankaraktörsavtal, samverkansavtal samt reviderad utredningsbudget för Uppsala Södra, bilaga 1, 2, 3.

Mark och exploateringsutskottet har delegationsrätt att fatta beslut för beslutspunkt 1 enligt punkt 4.8 och beslutspunkt 2,3 och 4 enligt punkt 4.18 i enlighet med Delegations- och arbetsordning för kommunstyrelsen (KSN-2022-01411).

Beredning

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett ärendet.

Föredragning

Stadsbebyggelsen kring den nya järnvägsstationen Bergsbrunna i Uppsala Södra ska bli kärnan i de sydöstra stadsdelarna och utvecklas till ett levande stationsområde. Kommunen har som mål att delar av området runt den nya järnvägsstationen Bergsbrunna ska stå färdig vid öppnandet av stationen år 2034.

För att främja och bidra till byggnationen och den byggnationstakt som behövs har Uppsala kommun tidigare arbetat utifrån en modell där kommunen tillsammans med flera externa bolag skulle driva utvecklingen tillsammans i ett gemensamt exploateringsbolag. Med anledning av att projektet är i ett relativt tidigt stadie kunde bolagen inte binda upp sig på det sätt som modellen krävde, därmed har denna modell inte kunnat realiseras i nuläget. Inriktningen kvarstår att stationen ska kunna öppna 2034 och behovet av att genomförandeperspektivet beaktas i tidigt skede kvarstår. Förslaget är därför att säkerställa detta genom att teckna avtal med så kallade ankarbyggaktörer. Syftet med avtalen är att tydliggöra processen kring Uppsala Södras genomförande, samarbetet och ansvar mellan Parterna samt uppfylla intentionerna i den ursprungliga processen.

Ankaraktörsmodellen skiljer sig i upplägg från den tidigare föreslagna modellen med exploateringsbolag och liknar mer kommunens traditionella arbetssätt. Processen för att välja ut ankaraktörer har utgått från det arbete och den dialog med näringslivet som pågått sedan 2023 med exploateringsbolaget. Detta förslag, med ankaraktörer, fyller delvis samma behov vad gäller marknadens perspektiv och att säkerställa genomförbarheten i projektet, men modellen har en traditionell riskfördelning och marknadsmässig markanvisningsprocess. Detta förslag hindrar inte att ett framtida genomförande kan ske i bolagsform.

Syftet med avtalen är att verka övergripande inom projektet Uppsala Södra och gäller även parallellt när framtida markanvisningsavtal tecknas för specifika byggrätter. Parterna ska verka för ett långsiktigt och kontinuerligt samarbete i syfte att möjliggöra en (etappvis) utveckling av området i enlighet med projektets övergripande tidsplaner.

Ankaraktörerna involveras i ett tidigt skede för att säkerställa att genomförbarhet beaktas. Tillsammans kan parterna nå ett bättre resultat och genomförbarhet. Ankaraktören bidrar med byggaktörspektivet i form av sin byggkompetens, stadsutvecklingserfarenhet, kunskap inom tekniska lösningar, klimatkompetens och marknadskännedom. Ankaraktören har också i ett tidigt skede möjlighet att bidra och prägla områdets utformning och den vision som kommer råda för området.

Kommunen driver kommande planprocesser och genomförande där ankaraktören är rådgivande.

Klimat- och barnperspektiven kommer att integreras i det fortsatta arbetet med stadsutveckling inom projektområdet.

Budgeten behöver revideras i grunden med anledning av att projektet övergår från att överföra markägarrisken på extern part, där exploateringsbolaget tidigt hade förvärvat råmark, tillsatt resurser och tagit kostnader som markägare, till ett projekt där samma kostnader och åtaganden i stället åläggs kommunen. Detta påverkar projektets utredningsbudget som mister en tidig markförsäljning men som också belastas med hela ansvaret för utredningskostnader samt ökat personalbehov. Förändringen innebär också att kommunen därmed behåller rådighet över marken och kan ställa krav i egenskap av markägare samtidigt som den förväntade markförsäljningsintäkten ökar.

För att möta upp järnvägsstationens öppnande 2034 med bebyggelse i området och för att kunna hålla en därefter jämn takt med planerad och genomförd stadsdelsnod krävs ett ökat risktagande där detaljprojektering av allmän plats genomförs redan under utredningsskedet, detta påverkar därmed utredningsbudgeten då hela projekteringskostnaden belastar utredningsbudgeten i stället för genomförandebudgeten. Detta förändrar inte totalkalkylen men skiftar tyngd från genomförandet till utredningsskedet.

Exploatering av orörd mark kommer kräva särskilda tillstånd som kommer generera ett utökat utredningsbehov samt längre löptider för detaljplanarbetet. Detta ger i sin tur ökade utredningskostnader, ett behov av personal under längre perioder samt större utrymme för oförutsedda händelser än normalt. Fördelen med att hantera detta samlat är att samordningsvinster kan göras då utredningsskedet kan effektiviseras ur ett ekonomiskt perspektiv.

Tidigare beslutad budget har samma omfattning som i gällande beslut, dvs de första tre detaljplanerna innehållande bytespunkten mellan järnväg och spårväg, kommersiella lokaler för stadskärnan med upp till 10 000 arbetsplatser, 1 000 bostäder samt tillhörande socialinfrastruktur.

Ekonomiska konsekvenser

För Uppsala Södra avviker prognosen i utredningsfasen från tidigare beslutad budget genom att kostnaderna ökat med cirka 100 miljoner kronor och intäkterna har minskat med cirka 60 miljoner kronor. Med ett samlat netto om cirka 100 miljoner kronor i kostnader.

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för utbyggnad av VA med en investering om 170 miljoner kronor, utbyggnad av social infrastruktur om 2 400 miljoner kronor, utbyggnad av parkeringsanläggning om 300 miljoner kronor. Till detta tillkommer utökad årlig driftskostnad om cirka 4 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 20 maj 2026
- Bilaga 1, Intentionsavtal, ankarbyggarprocess i Uppsala Södra mellan Uppsala kommun och JM AB
- Bilaga 2, Intentionsavtal, ankarbyggarprocess i Uppsala Södra mellan Uppsala kommun och PEAB Projektutveckling AB
- Bilaga 3, Samverkansavtal, mellan Uppsala kommun, JM AB och PEAB Projektutveckling AB
- Bilaga 4, Reviderad utredningsbudget för Uppsala Södra

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Reviderad utredningsbudget för Uppsala Södra/Bergsbrunna

Datum:
2026-05-18

Diarienummer:
KSN-2026- 01827

Handläggare:
Sofie Leima, Gustav Hector

Reviderad utredningsbudget för Uppsala Södra/Bergsbrunna

1. Beskrivning av projektet

Det övergripande syftet med projektet på lång sikt är att utveckla en ny stadsnod som är klimatpositiv och som erbjuder arbetsplatser, offentlig och kommersiell service och bostäder i anslutning till den nya järnvägsstationen Bergsbrunna samt kollektivtrafiknoden. Projektet kommer succesivt att delas in i delprojekt (ett per detaljplan). Utredningsbudgeten ska täcka delprojektets kostnader fram till att detaljplanen är antagen.

Denna utredningsbudget avser delprojekt för de första detaljplanerna för området närmast järnvägsstationen och stadsnodens kärna.

Utredningskostnaderna kommer att täckas av intäkter från framtida markförsäljning och ersättning enligt föravtal och markanvisningsavtal.



Karta över projektet med de första detaljplanerna i stadsnoden framhävda

Kommunstyrelsen beslutade den 11 september 2024 (§ 31) om en utredningsbudget för Uppsala Södra/Bergsbrunna för att möjliggöra för planering och därefter genomförande av delprojekt för detaljplan för Utvecklingsbolaget i Södra Staden AB (SUSAB).

2. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Planbesked	<i>Ange kvartal (om möjligt) och årtal</i>
Beslut om samråd	<i>kvartal 4 2026</i>
Antagande av detaljplan	<i>kvartal 3 2028</i>
Laga kraft	<i>kvartal 4 2029</i>
Genomförande från och med (skede 1)	<i>kvartal 4 2030</i>

Tidplanen har reviderats från senaste utredningsbudgeten vad gäller tidpunkt för samråd (tidigare Q3 2025). Detta har till stor del att göra med den systemändring som beslutet bygger på, det vill säga byte av modell från exploateringsbolag till ankaraktörsmodell i det här skedet. Tidplanen har dock kunnat trimmas så att övriga tidpunkter ligger kvar som tidigare.

3. Kvalitet

Projektets projektmål gäller alltså. Någon justering av projektmål eller inriktning är inte föranledd av denna reviderade utredningsbudget.

4. Ekonomi

4.1 Utredningsbudget

Utredningsbudget	
Intäkter	24 700 000
I - Övriga intäkter	24 700 000
Kostnader	-126 725 768
K - Entreprenad	-277 670
K - Personal extern	-14 461 955
K - Personal intern	-30 547 424
K - Projektering	-16 000 000
K - Utredningar	-35 431 705
K - Övriga kostnader	-7 695 114
K - Kommunikation och dialog	-1 911 900
K - Planläggning	-20 400 000
Totalsumma	-102 025 768

I den reviderade budgeten har kostnaderna ökat med cirka 100miljoner kronor och intäkterna har minskat med cirka 60miljoner kronor.

Budgeten behöver revideras i grunden med anledning av att projektet övergår från att överföra markägarrisken på extern part, där exploateringsbolaget tidigt hade förvärvat råmark, tillsatt resurser och tagit kostnader som markägare, till ett projekt där samma kostnader och åtaganden i stället åläggs kommunen. Detta påverkar projektets utredningsbudget som mister en tidig markförsäljning men som också belastas med hela ansvaret för utredningskostnader samt ökat personalbehov. Samtidigt som kommunen därmed behåller mandat över marken och den förväntade markförsäljningsintäkten ökar.

4.2 Projektkalkyl

Projektkalkyl	
Intäkter	1 086 221 875
I - Exploateringsersättning	9 621 875
I - Köpeskilling	1 000 000 000
I - Vidarefakturerering	800 000
I - Övriga intäkter	75 800 000
Kostnader	-947 852 297
K - Entreprenad	-497 277 670
K - Markförvärv	-1 500 000
K - Personal extern	-48 110 555
K - Personal intern	-117 688 263
K - Projektering	-46 622 907
K - Utredningar	-104 363 825
K - Övriga kostnader	-24 696 914
K - Kommunikation och dialog	-4 662 165
K - Avgifter	-16 706 215
K - Byggtledning och besiktning	-13 450 000
K - Planläggning	-72 773 784
Totalsumma	138 369 578

Projektkalkylen har behövt revideras med anledning av ovanstående, dessutom har medfinansieringskostnader om cirka 20 miljoner kronor för Trafikverkets anläggningar nu upptagits i kalkylen i enlighet med gällande medfinansieringsavtal mellan Uppsala kommun och Trafikverket.

Reviderad budget och nya antaganden i projektet innebär dock ingen justerad nettoprognos där det totala exploateringsnettot alltså uppgår till cirka 150 miljoner kronor.

4.3 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för utbyggnad av VA med en investering om 170 miljoner kronor, utbyggnad av social infrastruktur om 2 400 miljoner kronor, utbyggnad av parkeringsanläggning om 300 miljoner kronor. Till detta tillkommer utökad årlig driftskostnad om cirka 4 miljoner kronor.

Beslutet delges:

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