

§ 25

Reviderad utredningsbudget för Sävja etapp 1

KSN-2024-01151

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna reviderad utredningsbudget för Sävja etapp 1 i enlighet med ärendets bilaga 1, samt
2. **att** begära justerat planbesked hos plan och byggnadsnämnden.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 21 augusti 2024 (§ 214) om en utredningsbudget för Sävja etapp 1. Projektområdet är beläget inom de sydöstra stadsdelarna i anslutning till Gamla Stockholmsvägen och gränsar till befintliga bostadsområden i Sävja, Nántuna och Nántuna backe.

Det övergripande syftet med projektet är att utveckla en ny stadsdelsnod som är klimatpositiv och som erbjuder bostäder i blandade former samt mer service i Sävja. 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. Enligt projektdirektivet för Sävja ska 2 000 bostäder prövas i delar av området till år 2029 och ytterligare 2 800 bostäder till år 2034 i en senare etapp. I pågående planarbete prövas förutom bostäder bland annat nya förskolor, mobilitetsanläggningar, ishall och ytor för centrumändamål. Planen inrymmer även flera allmänna ändamål så som nya gator, parker, natur, dagvattendammar och torg. Projektets genomförande innebär betydande utveckling av teknisk försörjning.

I takt med att projektet kommit längre och kunskaper fördjupats har stadsbyggnadsförvaltningen konstaterat ett behov av att revidera budgeten för utredningsfasen. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att aktuell fasbudget höjs från 34,2 miljoner kronor till 43,8 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 27 februari 2026
- Bilaga 1, Reviderad utredningsbudget för Sävja etapp 1

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2026-03-18

Yrkanden

Therez Almerfors (M) yrkar avslag på liggande förslag.

Jonas Segersam (KD) yrkar avslag på liggande förslag.

Erik Pelling (S) yrkar bifall till liggande förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer liggande förslag mot avslag och finner att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Reservationer

Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Therez Almerfors (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2026-02-27

Diarienummer:
KSN-2024-01151

Handläggare:
John Sandström, Sofia Södergran

Reviderad utredningsbudget för Sävja etapp 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna reviderad utredningsbudget för Sävja etapp 1 i enlighet med ärendets bilaga 1, samt
2. **att** begära justerat planbesked hos plan och byggnadsnämnden.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 21 augusti 2024 (§ 214) om en utredningsbudget för Sävja etapp 1. Projektområdet är beläget inom de sydöstra stadsdelarna i anslutning till Gamla Stockholmsvägen och gränsar till befintliga bostadsområden i Sävja, Nántuna och Nántuna backe.

Det övergripande syftet med projektet är att utveckla en ny stadsdelsnod som är klimatpositiv och som erbjuder bostäder i blandade former samt mer service i Sävja. 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 fyrspårsavtalet. Enligt projektdirektivet för Sävja ska 2 000 bostäder prövas i delar av området till år 2029 och ytterligare 2 800 bostäder till år 2034 i en senare etapp. I pågående planarbete prövas förutom bostäder bland annat nya förskolor, mobilitetsanläggningar, ishall och ytor för centrumändamål. Planen inrymmer även flera allmänna ändamål så som nya gator, parker, natur, dagvattendammar och torg. Projektets genomförande innebär betydande utveckling av teknisk försörjning.

I takt med att projektet kommit längre och kunskaper fördjupats har stadsbyggnadsförvaltningen konstaterat ett behov av att revidera budgeten för utredningsfasen. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att aktuell fasbudget höjs från 34,2 miljoner kronor till 43,8 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Barn- och jämställdhetsperspektiven har studerats i den fördjupade översiktsplanen och kommer att beaktas i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Sävja och i framtagandet av ny detaljplan där bland annat en social konsekvensanalys tas fram. Näringslivsperspektivet har beaktats i direktivet genom att tydligt utpeka stadsdelsnoden som en resurs för näringslivet och att den ska bidra till utvecklingen runt Sävja.

Föredragning

Arbetet med detaljplan och utredningar för den första etappen för utvecklingen inom Sävja pågår. Detta med vägledning av såväl den fördjupade översiktsplanen, resultaten av medborgardialoger som fyrspårsavtalet. Enligt uppdaterade prognoser beräknas kostnader under planskedet överskrida gällande budget. Prognosen är i nuläget cirka 43,8 miljoner kronor, att jämföra med tidigare beslutad budget om 34,2 miljoner kronor. Avvikelserna är primärt inom områdena personal, utredning och projektering. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att budgeten revideras. Behovet av revidering motiveras av flera skäl.

Planområdet föreslås utökas i förhållande till den omfattning som framgick av karta i tidigare beslutad utredningsbudget, detta både sett till geografisk omfattning som antalet bostäder som prövas. Utökningen innebär att det pågående planärendet tar sikte på 2 000 bostäder i stället för 1 400 bostäder. Detta bedöms som ekonomiskt mer försvarbart och rationellt, eftersom det gör det möjligt att ta ett större och framåtblickande grepp rörande bland annat dagvattenhantering, gator och ledningsnätens utveckling. Vidare möjliggör det att planläggningsmålet till år 2029 prövas i ett planärende i stället för två.

Området består till stora delar av oexploaterad mark. Arbetet med ett studera hur planförslaget kommer att påverka och förhålla sig till skyddade arter, riksintressen, Lunsen, fastighetsägare och trafikfrågor i spårvägsmiljö är exempel på särskilda komplexiteter. Den reviderade budgeten motsvarar vad förvaltningen just nu bedömer krävs för planutredningar och arbetet med dessa.

Den ursprungliga budgeten tar inte höjd för att i särskild omfattning utföra förprojektering och planera för en utbyggnad av teknisk försörjning och allmänna platser. Eftersom mängden allmän plats ökar, med bland annat ytor för parkändamål, gator och dagvattenhantering samt för ökad kvalitet i prognoser begärs större budget för ändamålet.

Utredningsskedet förutsätter en högre grad av projekt- och projekteringsamordning än tidigare bedömt med andra projekt och aktörer som verkar i samma geografiska kontext, så som ledningsägare och spårvägen. Den reviderade budgeten möjliggör fördjupad samordning och arbete med gränssnitten.

Ett genomförande av projektet förutsätter att flertalet markanvisningar och försäljningar sker. Markanvisning ska ske till ankarbyggare under aktuell budgetfas. Budgeten föreslås kompletteras för att möjliggöra fördjupat arbete med krav, kvaliteter och planering av kvartersmarksändamål.

Budgeten kompletteras samtidigt med poster som saknades i ursprunglig budget, dessa är räntekostnader, fastighetsskatt och overheadkostnader (indirekta kostnader).

En högre budget för utredningsfasen bedöms i sig inte leda till ett faktiskt sämre projektnetto, utan kan snarare bidra till att undvika kostsamma justeringar länge fram.

Förvaltningen föreslår samtidigt att kommunstyrelsen begär justerat planbesked hos plan- och byggnadsnämnden för att planprövningen ska spegla den reviderade budgeten.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att utredningsbudgeten justeras från 34,2 miljoner kronor till 43,8 miljoner kronor. Beslutet innebär att utredningsbudgeten höjs med 9,6 miljoner kronor för Sävja etapp 1. Justeringen medför att fasbudgeten överensstämmer med uppdaterade prognoser för personal, förprojektering, utredningar och indirekta kostnader.

Stadsbyggnadsförvaltningen har samtidigt sett över prognosen för projektgenomförandet som helhet. Exploateringsnettot är i nuläget bedömt till cirka 120 miljoner kronor jämfört med 148 miljoner kronor i ursprunglig utredningsbudget. Såväl intäkter som utgifter bedöms i nuläget som högre. Den reviderade total kalkylen tar nu höjd för ekologisk kompensation på 15 miljoner kronor. Efter samrådet och förprojektering genomförts kommer kvaliteten i prognosen höjas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 27 februari 2026
- Bilaga 1, Reviderad utredningsbudget för Sävja etapp 1

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1 till ärende Reviderad utredningsbudget för Sävja etapp 1

Datum:

2026-02-27

Diarienummer:

KSN-2024-01151

Handläggare:

John Sandström, Sofia Södergran, Ronnie Nilsson

Reviderad utredningsbudget för Sävja etapp 1

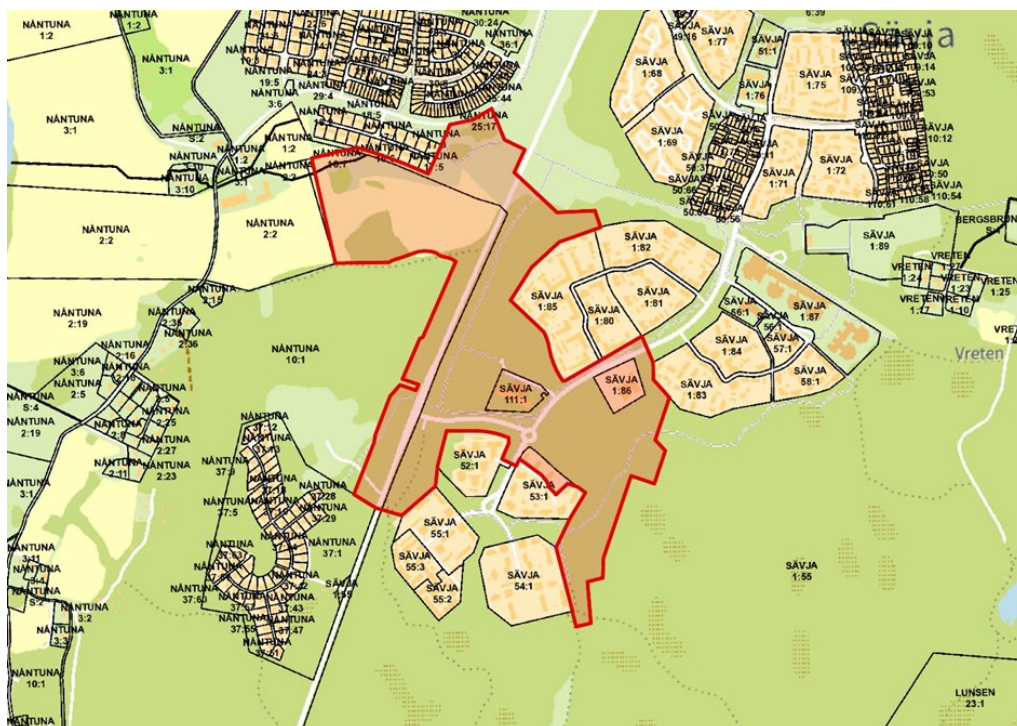
1. Beskrivning av projektet

Projektet Sävja etapp 1 är beläget inom de sydöstra stadsdelarna i anslutning till Gamla Stockholmsvägen och gränsar till befintliga bostadsområden i Sävja, Nåntuna och Nåntuna backe.

Det övergripande syftet med projektet är att utveckla en ny stadsdelsnod som är klimatpositiv och som erbjuder bostäder i blandade former och mer service i Sävja. Den fördjupande 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 fyrsparavtalet. I tidigare beslutad utredningsbudget beskrivs att planläggningen ska pröva runt 1 400 bostäder, detta justeras till 2 000 bostäder. Detta samtidigt som planområdet utökas. Syftet med justeringen är att åstadkomma en mer rationell projektframdrift genom att ta ett större framåtblickande grepp i flera avseenden samt ge förutsättningar för ett planarbete där bostads målet om 2 000 bostäder till 2029 prövas i ett planärende i stället för två eller flera. Detta bedöms vara ekonomiskt mer fördelaktigt.

I pågående planarbete prövas förutom bostäder, nya förskolor, mobilitetsanläggningar, idrottsanläggning och utrymmen för centrumändamål. Planprovningen inrymmer därtill flera allmänna ändamål så som nya gator, park, natur, dagvattendammar och torg.

Projektet förutsätter samordning i utredning och genomförande för utveckling av ny ledningsinfrastruktur och med andra projekt, så som Uppsala Spårväg, infrastrukturprojektet Boulevarden och regionens spårvagnsdepå. Detta då dessa sammanfaller med projektområdet i delar.



Karta över reviderat utredningsområde.

Kommunstyrelsen beslutade den 21 augusti 2024 (§ 214) om en utredningsbudget för Sävja etapp 1 för kostnader fram till att detaljplanen antas. Kartan ovan visar den geografiska omfattningen för den reviderade utredningsbudgeten.

2. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Planbesked	Den 24 oktober 2024
Beslut om samråd	Q4 2026
Antagande av detaljplan	Q4 2028
Laga kraft	Q4 2029
Genomförande från och med	Q4 2029

I förhållande till den tidplan som redovisades i beslut om ursprunglig utredningsbudget bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att beslutpunkter i planprocessen kommer att ske två till fyra kvartal senare. Tidplaner i tidiga skeden är förenade med osäkerheter. Överklaganden, tillståndsprövningar och personella resurser är några av flera faktorer som kan påverka tidsutdräkten från nuläge till lagakraftvunnen detaljplan.

Genom att planområdet utökas kommer planlägningsmålet om 2 000 bostäder i planläggning till 2029 hanteras i ett planärende, detta bedöms vara rationellt för de mål som satts gällande tid för projektdirektivet för Sävja.

3. Ekonomi

4.1 Utredningsbudget

I utredningsbudgeten som beslutades om 21 augusti 2024 (§ 214) erhöll projektet en budget om drygt 34 miljoner kronor.

Utredningsbudget	
= Intäkter	800 000
I - Övriga intäkter	800 000
= Kostnader	-34 950 000
K - Personal intern	-8 000 000
K - Projektering	-1 000 000
K - Utredningar	-10 800 000
K - Kommunikation och dialog	-250 000
K - Planläggning	-14 900 000
Totalsumma	-34 150 000

Projektet bedömer nu kostnader för utredningsskedet till 43,8 miljoner kronor. Det huvudsakliga avvikelserna är inom kostnadsområdena personal, projektering och utredningar. Under rubrik 4.1.1 redogörs för mer kring skälen till avvikelserna.

Utredningsbudget	
Intäkter	4 600 000
I - Markanvisningsavgifter	800 000
I - Arrendeintäkter	3 800 000
Kostnader	-48 370 407
K - Markförvärv	-840 000
K - Personal extern	-1 175 379
K - Personal intern	-11 865 503
K - Projektering	-8 000 000
K - Utredningar	-14 909 525
K - Övriga kostnader	-130 000
K - Kommunikation och dialog	-250 000
K - Planläggning	-11 200 000
Totalsumma	-43 770 407

4.1.1 Begäran om reviderad utredningsbudget

Orsakerna till behovet av reviderad utredningsbudget är flera.

Förprojektering, kalkylunderlag och utbyggnadsplanering

Den budget som tidigare togs fram för förprojektering har visat sig vara för låg i förhållande till det arbete som stadsbyggnadsförvaltningen bedömer behöver göras för utredning av allmän plats i planskedet och för god kvalitet i prognoser. Detta samtidigt som planområdet utökats gällande allmän platsmark.

Konkretisering av inriktningen för kvartersmarksbebyggelse, framtagande av krav och kvaliteter

Projektet ska utföra arbete med att ta fram och tydliggöra krav och kvaliteter kommunen vill ska uppnås och säkerställas vid överlåtelse av fastighet och vid efterföljande byggnationer. Projektet har uppdragit ett arkitektstöd för ett

förstudiearbete och avser kontinuerligt nyttja arkitektstöd under utredningsskedet. För att främja framtida markanvisningsprocesser och försäljningar behöver arbete med konkretisering av önskvärda kvaliteter fördjupas och projektet utökad budget för personal och utredning.

Större omfattning på samordningsbehov med andra projekt och aktörer

Projektet befinner sig i en kontext där flera andra projekt pågår parallellt där samordning behöver ske. Dessa är spårvägen, spårvagnsdepån och infrastrukturprojektet Boulevarden. Vidare behöver projektet samverka med de aktörer som ska projektera och bygga ut den tekniska försörjningen. Detta förutsätter mer samverkan än tidigare beräknat. Ett större budgetutrymme för personal och konsultutredningar erfordras för detta.

Större planärende och utredningsbehov

Planområdet och den bebyggelse som prövas föreslås utökas för att ta ett större grepp kring flera stadsutvecklingsfrågor och förutsättningar. Det möjliggör även ett mer rationellt planförfarande som ska kunna möjliggöra 2 000 bostäder planlagda till 2029. I den tidigare beslutade utredningsbudgeten användes uppskattningar baserade på schabloner och erfarenhetstal för utredningar. Nu har projektet erhållit kostnadsuppskattningar och genomfört ett antal av de utredningar som behövs för att kunna ta fram och anta en kvalitativ detaljplan. Flera utredningar är komplexa och kräver ett iterativt arbetssätt.

Mot denna bakgrund samt då planprövningen är mer omfattande än ursprunglig budget tar höjd för begärs justering.

Korrigerig med tillkommande poster

I den ursprungliga utredningsbudgeten saknades budget för internränta, overheadkostnader (indirekta kostnader) och fastighetsskatt. Budgeten behöver kompletteras med dessa för att motsvara de utfall som läggs på projektet.

Lägre planläggningskostnader (PBN)

Planläggningskostnader (i form av nedlagd tid i planärendet) bedöms just nu bli lägre än de som togs höjd för i ursprunglig utredningsbudget.

Arrendeintäkter

Budgeten har kompletterats med prognostiserade arrendeintäkter för mark som upplåts inom projektområdet under utredningsfasen.

4.2 Projektkalkyl

Reviderad utredningsbudget och nya antaganden i projektet innebär en förändrad prognos för projektet där det totala exploateringsnettot med just nu kända förutsättningar beräknas uppgå till cirka 120 miljoner. Detta avviker jämfört med det tidigare indikativa projektnettot om cirka 148 miljoner kronor. Så väl kostnader som intäkter är högre än tidigare beräknat. En tillkommande post är kostnader för ekologisk kompensation, denna är uppskattad till 15 miljoner kronor.

Projektkalkylen är indikativ och innehåller flera osäkerheter så som faktiskt utfall av planprövningen, omfattning och innehåll på entreprenader inklusive framtida

kostnadsläge, samt storlek på köpeskillingar vid försäljning av fastigheter. Vidare kommer projektet att pågå under lång tid.

Beslut om reviderad budget innebär i sig inte någon justering av den totala projektkalkylen.

Projektkalkyl	
= Intäkter	784 745 400
I - Köpeskillning	609 645 400
I - Vidarefakturering	174 300 000
I - Övriga intäkter	800 000
= Kostnader	-668 360 407
K - Entreprenad	-504 370 000
K - Markförvärv	-9 340 000
K - Personal extern	-3 125 379
K - Personal intern	-28 015 503
K - Projektering	-61 300 000
K - Utredningar	-14 909 525
K - Övriga kostnader	-15 130 000
K - Kommunikation och dialog	-250 000
K - Byggledning och besiktning	-20 720 000
K - Planläggning	-11 200 000
Totalsumma	116 384 993

Not 1. I den redovisade projektkalkylen ovan framgår inte beräknad intäkt om 3,8 miljoner kronor för arrendeintäkter som ska läggas in i prognosen och som framgår i under kap 4.1.

Beslutet delges:

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