

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-05-16

Diarienummer:
KSN-2025-01667

Handläggare:
Andreas Bjarnert

Reviderad genomförandebudget för Södra Storvreta etapp 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna reviderad genomförandebudget för Södra Storvreta etapp 1 i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Södra Storvreta etapp 1 är den första etappen inom Södra Storvreta-projektet. Etappen innehåller förutom huvudgatan som sammanbinder Storvreta och Fullerö även byggrätter för bostäder och förskola. Etappen innehåller en stor andel av investeringarna i infrastruktur och gagnar projektet som helhet.

I detta förslag till genomförandebudget har markintäkten justerats ner för att få i gång bostadsbyggandet i etappen. I och med att huvudgatan är under byggnation så är det viktigt och görbart att få i gång bostadsproduktionen. När byggandet är i gång kan kommunen successivt justera markintäkterna.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad genomförandebudget för Södra Storvreta etapp 1, bilaga 1.

Beredning

Stadsbyggnadsförvaltningen har samberett ärendet med kommunledningskontoret. Näringslivs-, barn- och jämställdhetsperspektiven kommer att integreras i det fortsatta arbetet med stadsutveckling inom projektområdet.

Föredragning

För Södra Storstvreta etapp 1 avviker prognosen i genomförandefasen från tidigare beslutad budget genom att både intäkter och kostnader har minskat. Projektets tidigare prognosticerade underskott ökar från 105 till 140 miljoner kronor.

Intäktsminskningen beror på marknadsanpassning av intäkterna för att kunna sälja marken. Kostnadsminskningar beror på besparingar i upphandlad entreprenad.

Tittar man på Södra Storstvretaprojekten tillsammans så blir exploateringsnettot ca 25 miljoner kronor, utifrån en intäkt på cirka 510 miljoner kronor. Stort fokus läggs på att även framöver identifiera kostnadsbesparande åtgärder i kommande etapper samt att möjliggöra etappvis planläggning och utbyggnad med mindre framtunga investeringar och flexibilitet att möta marknaden.

Kostnaden för allmän plats i förhållande till bruttoarea (BTA) är väldigt hög i etapp 1, 10 200 kronor/BTA, men för hela Södra Storstvreta-projektet ligger det på 3 200 kronor/BTA. Detta beroende på relativt få byggrätter och investeringen i huvudgatan mellan Fullerö och Storstvreta i etapp 1.

Byggnationen av huvudgatan är nu i gång efter att tilldelningsbeslut för entreprenaden överklagades två gånger, vilket medfört en försening med cirka 1 år. Byggnation av bostäder kommer kunna påbörjas under kvartal 2 2026.

Ekonomiska konsekvenser

Projektets underskott kompenseras av intäkter från kommande etapper inom Södra Storstvreta. Under genomförandet kommer fokus ligga på att bevaka kostnader.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 16 maj 2025
- Bilaga 1, Genomförandebudget för Södra Storstvreta etapp 1

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
stadsdirektör

Christian Blomberg
stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1 till ärende om reviderad genomförandebudget för Södra Storvreta etapp 1

Datum:

2025-08-20

Diarienummer:

KSN-2025-01667

Handläggare:

Andreas Bjarnert

Reviderad genomförandebudget för Södra Storvreta etapp 1

1. Beskrivning av projektet

Syftet med Södra Storvreta etapp 1 som är den första etappen i Södra Storvreta kopplar ihop bebyggelsen kring Fullerö Bostäder med Storvreta genom en ny huvudgata. Projektet innehåller även ca 120 bostäder i form av radhus och villor. Här finns även en förskole-tomt. Som helhet beräknas ca 800 bostäder kunna rymmas inom Södra Storvreta-projekten, liksom två förskolor, skola och idrottshall. I kommande etapper planeras även flerbostadshus och LSS-boenden.



Illustrationsplan över planområdet. Gatan mot nordost möter befintliga Solstrålevägen.

2. Etappindelning

Skede 1 görs för hela projektet. Sedan utförs skede 2 utifrån utförd byggnation på kvartersmark. Kommande etapper i det övergripande projektet planeras för att kunna utföras i mindre delar.

3. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Detaljplan laga kraft	2022-04-28
Projektering	Q3 2022-Q3 2023)
Arkeologi, marksanering, rivning	Q2-3 2023
Entreprenadupphandling allmän plats	Q1 2024*
Start utbyggnad allmän plats	Q2 2025
Byggstart kvartersmark	Q2 2026
Inflyttning	2027-2029
Färdigställande av allmän plats	2028-2029
Projektavslut	2029

Tidplanen kommer att revideras fortlöpande under projektets gång

*Tilldelningsbeslut vid entreprenadupphandling överklagades två gånger.

4. Kvalitet

En av de viktigaste kvaliteterna med projektet är att binda ihop Fullerö-området med Storstora för att underlätta medborgarnas tillvaro och möjliggöra för bra kollektivtrafiklösningar. Bostäderna i projektet blir av Trädgårdsstadskaraktär och tar bra hänsyn till barnperspektivet.

Allmän plats gestaltas ed normal standard. Dock innehåller denna etapp endast mindre ytor anordnade för lek i och med närheten till lek-ytor i Fullerö Bostäder. Inledningsvis byggs endast den ena av två GC-vägar längsmed huvudgatan. Detta för att den andra i samband med kommande etapper ska rymma en VA-ledning.

5. Ekonomi

5.1 Genomförandebudget

Projektets genomförandebudget utgör projektets totala ekonomi (tkr):

Genomförandebudget	
Intäkter	72 152 325
I - Köpeskilling	49 357 223
I - Vidarefakturerering	21 313 613
I - Övriga intäkter	1 481 489
Kostnader	-212 741 229
K - Entreprenad	-165 000 000
K - Markförvärv	-10 890 825
K - Personal extern	-2 317 592
K - Personal intern	-6 569 758
K - Projektering	-14 558 666
K - Utredningar	-2 291 220
K - Övriga kostnader	-5 608 095
K - Kommunikation och dialog	-126 000
K - Avgifter	-2 188 000
K - Byggledning och besiktning	-1 013 184
K - Planläggning	-2 177 890
Totalsumma	-140 588 904

Utfallet till och med 2025-05-16 skiljer sig med 39 miljoner kronor från det bedömda nettot i befintlig genomförandebudget, som uppgår till - 105 miljoner kronor. Förändringarna i projektsresultatet för har skett främst till följd av justering för bedömda minskade försäljningsintäkter på mark.

Att försäljningsintäkterna bedöms minska är en konsekvens av ett längre marknadsvärde. Planen avseende markförsäljning är att få igång något/några projekt inom detaljplanen, för att sedan successivt kunna justera upp intäkten.

I och med att detaljplanen för projektet drevs mot antagande i krympt form, där byggrätter flyttats till kommande etapper så har projektet sedan länge uppvisat ett stort negativt resultat.

Senaste året har ett stort arbete gjorts för att förbättra de ekonomiska förutsättningarna i etapp 2 av Södra Storvreta. Ett arbete som kommer att fortsätta löpande. Etapperna tillsammans visar på ett exploateringsnetto på 25 mnkr utifrån en intäkt på 510 Mnkr. Projektet har identifierat flera möjliga kommande besparingar, såsom att avvakta planläggning av delar som har potential för tätare bebyggelse, att ha fokus på kostnad i varje valsituation där flera rimliga lösningar finns.

Kostnaden för allmän plats i förhållande till BTA är väldigt hög i etapp 1, 10 200 kr/BTA, men för hela Södra Storvreta-projektet ligger det på 3 200 kr/BTA. Detta beroende på relativt få byggrätter och investeringen i huvudgatan mellan Fullerö och Storvreta.

Etapp 2 delas upp i flera detaljplaner, där en del varit ute på samråd och planeras för granskning framåt årsskiftet. Resterande delar kommer också planläggas i mindre etapper för att lättare följa konjunktur och inte medföra alltför stora framtunga investeringar. Det ger även möjlighet att justera Södra Storvreta-projektet i förhållande till kommande översiktsplan och följa utvecklingen av behov avseende barnomsorg och skola.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för Uppsala Vatten med 20 Mnkr.

I dagsläget är det inte aktuellt med någon byggnation av förskoletomten, utan troligtvis först 2035. Bedömd kostnad i dagsläget ca 80 Mnkr.

Drifts- och underhållskostnad för allmän plats beräknas till 1.7 Mnkr/år.