

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2026-01-08

Diarienummer:
KSN-2025-03279

Handläggare:
Karin Varberg

Reviderad genomförandebudget för Ångkvarnen etapp 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna reviderad budget för Ångkvarnen etapp 1 i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2023, §136, om en genomförandebudget för Ångkvarnen Skeppskajen för att möjliggöra för planering och genomförande av utbyggnad av allmän plats. Genomförandebudgeten omfattade samtliga tre ingående deletapper.

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

Beredning

Ärendet har beretts inom stadsbyggnadsförvaltningen.

Näringslivs-, barn- och jämställdhetsperspektiven kommer att integreras i det fortsatta arbetet med stadsutveckling inom projektområdet.

Föredragning

För Ångkvarnen, etapp 1, avviker prognosen i genomförandefasen från tidigare beslutad budget genom att kostnaderna har ökat med 17,3 miljoner kronor samt att intäkterna har ökat med 18 miljoner kronor vilket ger ett något ökat exploateringsnetto om 2,4 miljoner kronor.

Förändringarna i projektresultatet har skett främst till följd av ökade kostnader för åtgärder på allmän plats och det allmänt höjda kostnadsläget.

Ingen avvikelse finns för beslutad tidplan eller kvalitet i projektet.

Ekonomiska konsekvenser

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för utbyggnad av VA och driftkostnader för allmän plats.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 8 januari 2026
- Bilaga 1, Reviderad genomförandebudget för Ångkvarnen etapp 1

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

**Bilaga 1 till ärende Reviderad genomförandebudget för Ångkvarnen
etapp 1**

Datum:

2025-12-20

Diarienummer:

KSN-2025-03279

Handläggare:

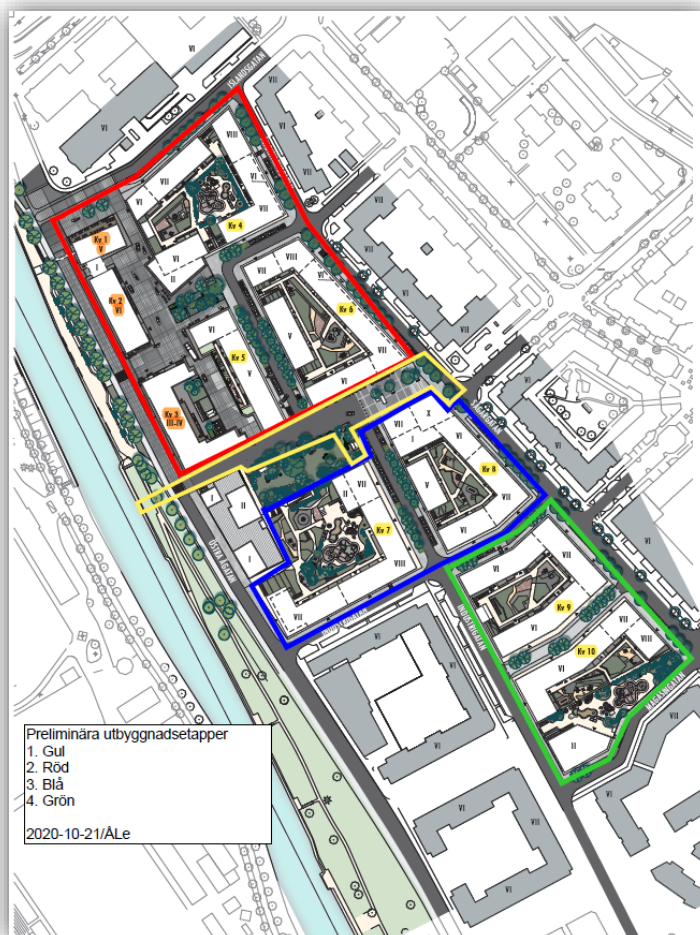
Karin Varberg

Reviderad genomförandebudget för Ångkvarnen etapp 1

1. Beskrivning av projektet

Planområdet ligger i stadsdelen Kungsängen och utgörs av bebyggelse där Lantmännen tidigare bedrev livsmedelsindustri. Denna hantering har nu flyttats och området ägs numera av Sandviksvassen, som i sin tur ägs av byggföretagen Besqab och Ikano. Detaljplanen fick laga kraft i juli 2022.

I området kan det ges plats för nybyggnad av cirka 900 bostäder, tre förskolor och cirka 400 kvadratmeter lokaler i bottenvåningar. I de befintliga byggnaderna som bevaras kan det rymmas cirka 10 000 kvadratmeter centrumverksamhet.



Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2023 om en genomförandebudget för Ångkvarnen Skeppskajen för att möjliggöra för planering och genomförande av utbyggnad av allmän plats. Genomförandebudgeten omfattade samtliga tre ingående deletapper.

27 maj 2025 delades projektet upp i tre deletapper i Antura innebärande att den beslutade genomförandebudgeten delades upp mellan etapperna.

2. Etappindelning

Utbyggnad av allmän plats kommer att utföras i tre etapper med tidplan anpassat efter berörd fastighetsägares utbyggnadsplan.

Denna begäran om reviderad genomförandebudget avser etapp 1.

Etapp 2 planeras starta Q3 2026 och etapp 3 planeras starta Q3 2028 vilket innebär att de tre etapperna kommer att vara under utbyggnad under delvis samma tidsperiod men i olika faser av genomförandet.

3. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Detaljplan laga kraft	Juli 2022
Projektering	Q1 2023-Q3 2024
Arkeologi, marksanering, rivning	Q2 2023-Q2 2024
Entreprenadupphandling allmän plats	Q2 2024
Start utbyggnad allmän plats	Q3 2024-Q3 2025
Byggstart kvartersmark	Q3 2024
Inflyttning	2027
Färdigställande av allmän plats	2028
Projektavslut	2028

Tidplanen flyttades fram ett år då detaljplanen överklagades men följer i övrigt beslutad tidplan.

4. Kvalitet

Projektet syftar till att skapa cirka 900 byggrätter för bostäder, tre förskolor samt lokaler i bottenvåningar. Projektet skapar även förutsättningar för centrumverksamhet i befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Utifrån det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med detaljplanearbetet säkerställs kvaliteten på byggnader, gårdar och allmän plats. Nivån är hög och ligger i linje med programmet för Kungsängen som en del av innerstaden samt den intilliggande utvecklingen av åstråket vid Fyrisån.

Kostnaderna för utbyggnad av allmän plats har under projektets gång ökat. Anledningar är bland annat det ökade kostnadsläget, behov av att använda ett dyrare fyllnadsmaterial, ökat behov av spontning och skyddsåtgärder och behov av sanering av den förorenade tidigare industrimarken.

Då kvaliteten i projektet ska bibehållas ses inte någon möjlighet till att sänka kostnaderna genom att ändra utformningen av allmän plats.

5. Ekonomi

5.1 Genomförandebudget

Projektets genomförandebudget utgör projektets totala ekonomi (tkr):

Fasekonomi

(Alla)



Genomförandefasen			
	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	83 916 869	101 951 869	18 035 000
I - Exploateringsersättning	63 968 710	73 718 710	9 750 000
I - Köpeskilling	1 300 000	1 300 000	0
I - Vidarefakturerings	17 864 859	26 149 859	8 285 000
I - Övriga intäkter	783 300	783 300	0
= Kostnader	-82 222 504	-99 557 504	-17 335 000
K - Entreprenad	-63 744 940	-81 579 940	-17 835 000
K - Personal extern	-1 016 920	-1 016 920	0
K - Personal intern	-3 815 510	-3 815 510	0
K - Projektering	-6 978 965	-7 378 965	-400 000
K - Utredningar	-213 236	-213 236	0
K - Övriga kostnader	-1 200 000	-1 200 000	0
K - Avgifter	-30 231	-30 231	0
K - Bygglämnad och besiktning	-5 222 703	-4 322 703	900 000
Totalsumma	1 694 365	2 394 365	700 000

I den reviderade budgeten kostnaderna har ökat med 17,3 miljoner kronor och intäkterna har ökat med 18 miljoner kronor vilket ger ett något ökat exploateringsnetto om 2,4 miljoner kronor. Förändringarna i projektresultatet har skett främst till följd av ökade kostnader för åtgärder på allmän plats och det allmänt höjda kostnadsläget.

Utifrån de kalkyler som tagits fram i samband med genomförd projektering har behovet av lättfyll som fyllnads massa och åtgärder för att ej påverka träpålade byggnader medfört ökade kostnader motsvarande ca 2 mnkr, miljökostnader tillkommit och riskpåslaget i prognosen utökats till 20% jämfört med 10% i ursprunglig kalkyl vilket totalt innebär ca 9,5 mnkr i ökade kostnader. Utifrån att avtal om faktisk kostnad finns medför det motsvarande ökning av exploateringsersättningen för utbyggnad av allmän plats.

Uppsala Vattens ledningsarbeten i Elevatorgatan har visat sig vara mer komplicerade än tidigare uppskattningar. Upptäckt av okända brunnar och kammare, utökade miljökostnader samt behov av spont för att skydda byggnaden Jästfabriken har medfört en utökning av kostnaderna för de delar av utbyggnadskostnaderna som

berör Uppsala Vattens ansvarsområde. Detta innebär därmed att de kostnader som vidarefaktureras till Uppsala Vatten ökar med motsvarande belopp, ca 8,5 mnkr.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för utbyggnad av VA och driftkostnader för allmän plats.