

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse**

Datum: 2026-04-27  
Diarienummer: KSN-2018-2233  
Kommunstyrelsen

Handläggare:  
David Fors, Sara Jansson

## Projektdirektiv Södra Gunsta etapp 2, genomförandebudget etapp 2.1 och utredningsbudget etapp 2.2

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv enligt ärendets bilaga 1,
2. **att** godkänna genomförandebudget för Södra Gunsta etapp 2.1 enligt ärendets bilaga 1, samt
3. **att** godkänna utredningsbudget för Södra Gunsta etapp 2.2 enligt ärendets bilaga 1.

### Ärendet

Södra Gunsta är ett större utbyggnadsområde, bilaga 2, som är uppdelat i fem etapper. Utbyggnadsområdet omfattas av ett övergripande projektdirektiv från 2018 (KSN-2018-2233). I kommunens översiktsplan pekas Gunsta ut som en prioriterad tätort.

2016 antog plan- och byggnadsnämnden detaljplanen för Södra Gunsta etapp 1 och genomförandet av detaljplanen är nu i avslutande skede. Etapp 3, 4 och 5 i Södra Gunsta är för närvarande pausade till följd av kommunens övergripande portföljbalansering (KSN-2016-2215).

Detaljplanen för Södra Gunsta etapp 2 var ute på granskning 2022. Granskningen följdes av ansökan om tillstånd för vattenverksamhet. I avvaktan på slutförandet av denna tillståndsprocess bröts den prioriterade byggrätten för ny skola ut till ett eget planärende, Södra Gunsta etapp 2:1, medan övriga delar av ursprunglig etapp 2 döptes om till Södra Gunsta etapp 2:2. Detaljplanen för Södra Gunsta 2:1 antogs och vann laga kraft 2023. Efter de anpassningar som krävs på grund av tillståndsvillkor för

vattenverksamhet planeras detaljplanen för Södra Gunsta 2:2 gå ut på granskning under 2026.

Kommunstyrelsens utredningsbudget från den 23 oktober 2024 (§77) avsåg Södra Gunsta etapp 2. Med anledning av den uppdelning av Södra Gunsta etapp 2 i fler etapper, Södra Gunsta 2:1 och Södra Gunsta 2:2, med olika tidplaner, föreslås att kommunstyrelsen tar två nya budgetbeslut utifrån dessa förändrade förutsättningar. I denna del föreslås att kommunstyrelsen fattar beslut om förslag till genomförandebudget för Södra Gunsta etapp 2:1, bilaga 1, samt fattar beslut om förslag till utredningsbudget för Södra Gunsta etapp 2:2, bilaga 1.

Vidare föreslås att kommunstyrelsen fattar beslut om ett nytt projektdirektiv för planering och genomförande av Södra Gunsta 2:1 respektive Södra Gunsta 2:2, bilaga 1.

### **Beredning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett ärendet tillsammans med kommunledningskontoret.

Barn- och jämställdhetsperspektivet kommer att integreras i fortsatt genomförandeskede samt i pågående detaljplanearbete inom projektområdet.

Näringslivsperspektivet beaktas genom att utveckla centrumkvarteret för näringsverksamheter samt genom markanvisningar till exploatörer.

### **Föredragning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag på ett nytt projektdirektiv som avgränsas till ursprunglig etapp 2 samt ett förslag på genomförandebudget för etapp 2:1 och en ny utredningsbudget för etapp 2:2, bilaga 1.

Förslaget till projektdirektiv, bilaga 1, sätter en övergripande ram för planering och genomförande av etapp 2 och en översiktlig beskrivning av mål, risker och förväntade effekter av den tänkta stadsutvecklingen i området. Markägoförhållandet inom etapp 2 består av cirka 50 procent kommunal mark och 50 procent privatägd mark.

Projektet är ett led i att uppfylla intentioner enligt kommunens översiktsplan och enligt den fördjupade översiktsplanen för Funbo. Området utvecklas genom varierad bebyggelse, i stads- och trädgårdstadstruktur där cirka 450 bostäder samspelar med centrumfunktion, skola, förskola och idrottsanläggning. Inom projektet planeras för allmän plats i form av vägar, torg och parker. Projektdirektivet begränsas i tid fram till 2040, tidplanen är justerad efter nya befolkningsprognoser.

Projektet har idag en gemensam beslutad utredningsbudget från 2024 men sedan 2023 är projektet i olika skeden (hybridprojekt i budgetbeslutet). Därför föreslås kommunstyrelsen besluta om nya fasbudgetar för respektive projekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till genomförandebudget för etapp 2:1, bilaga 1, vilket omfattar projektets kostnader och intäkter, inklusive redan nedlagda kostnader för projektets hela livslängd.

Stadsbyggnadsförvaltningen har också tagit fram ett förslag om utredningsbudget för etapp 2:2, bilaga 1, vilket omfattar projektets kostnader och intäkter, inklusive redan nedlagda kostnader fram till dess att beslut om genomförandebudget antas.

## Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det gemensamma exploateringsnettot för projekten inom ramen för projektdirektivet kommer att resultera i ett positivt netto om cirka 20,5 miljoner kronor till kommunstyrelsen.

Intäkterna i projekten bedöms uppgå till totalt cirka 397 miljoner kronor och består främst av markförsäljningsintäkt, exploateringsersättning, vidarefakturerings för medfinansiering av trafikplats, vidarefakturerings till Uppsala Vatten och Avfall AB och ersättning för övriga ledningsåtgärder.

De totala kostnaderna i exploateringsprojekten uppgår till cirka 377 miljoner kronor och består främst av utbyggnad av allmän plats, medfinansiering till Trafikverket för trafikplats, markberedning, Uppsala Vatten och Avfall AB:s entreprenadkostnader samt övriga utrednings- och personalkostnader.

Kostnadsförändringar sedan tidigare budgetbeslut består främst av att ett risk- och indexpåslag har gjorts på prognostiserade kostnader för utbyggnad av allmän plats. Att etapp 2 kommer, i och med att kommande etapper har pausats, få bära högre andel av övergripande kostnader. Projektet har också ökade intäkter i form av exploateringsersättning.

Utöver kostnader som omfattas av föreslagen genomförandebudget för etapp 2:1, bilaga 1 samt utredningsbudget för etapp 2:2, bilaga 1 medför projektet ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen i form av utbyggnad av social infrastruktur samt kommande driftkostnader av allmän plats.

## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 27 april 2026
- Bilaga 1, projektdirektiv Södra Gunsta etapp 2 med tillhörande bilagor, genomförandebudget etapp 2.1 och utredningsbudget etapp 2.2
- Bilaga 2, Karta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Petterson

Stadsdirektör

Christian Blomberg

Stadsbyggnadsdirektör

**Handläggare:**  
David Fors, Sara Jansson

**Datum:**  
2026-06-05

**Diarienummer :**  
KSN-2018-2233

**Projekt:**  
Södra Gunsta etapp 2

**Version/DokumentID:**  
1.0

# Södra Gunsta etapp 2

## Projektdirektiv

*Kryssa i rutan för det alternativ som gäller*

Beslut att starta **planeringsfasen** (BP1)  
Beslut att bordlägga beslutet

**JA NEJ Kommentar**

-----  
Datum och underskrift av projektägaren

-----  
Namnförtydligande

# Innehåll

Innehåll.....	2
1. Grundläggande information .....	3
Bakgrund .....	3
Syfte.....	3
Projektägare.....	3
Krav på styrning .....	4
Intressenter .....	4
2. Mål.....	4
Effektmål.....	4
Projektmål .....	5
Underlag för prioritering vid målkonflikter.....	6
3. Förutsättningar.....	7
Icke förhandlingsbara förutsättningar .....	7
Beroenden till andra projekt och verksamheter .....	7
Finansiering.....	7
4. Omfattning och leveranser.....	8
Övergripande .....	8
Avgränsningar .....	8
5. Tidplan.....	9
6. Organisation .....	9
Resurser .....	10
Delegering av ansvar .....	10
7. Projektrutiner.....	10
8. Risker och möjligheter .....	10
9. Ekonomi .....	11
Ekonomiska beslut .....	11
Ekonomisk uppföljning och prognoser.....	12
10. Avveckling .....	12
11. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv” .....	12
12. Referenser och bilagor .....	13
Referenser .....	13
Bilagor.....	13

# 1. Grundläggande information

## Bakgrund

Södra Gunsta är beläget cirka en mil utanför Uppsalas tätort. I översiktsplanen för Uppsala från 2016 (ÖP) pekas Södra Gunsta ut som en prioriterad tätort i Uppsala. Utöver ÖP finns den fördjupade översiktsplanen för Funbo från 2011 som även den ligger till grund för utvecklingen i Södra Gunsta. Planen syftar till att skapa en sammanhållen tätort som binder ihop Gunsta, Bärby och Ensta, med ett mål att tillskapa cirka 1500 bostäder och att området ska utvecklas med basservice, kollektivtrafikhäna bostäder och koncentrerad bebyggelse.

Ett övergripande projektdirektiv för Södra Gunsta som inkluderar områdets fem etapper togs fram 2018 (KSN-2018-2233). Sedan dess har Södra Gunsta etapp 1 byggts ut och är under färdigställande. Södra Gunsta etapp 2 har delats upp i två deletapper, Södra Gunsta etapp 2:1 (etapp 2:1) och Södra Gunsta etapp 2:2 (etapp 2:2). Södra Gunsta etapp 3–5 har pausats i enlighet med en kommunövergripande portföljbalansering (KSN-2016-2215). 2023 antogs detaljplanen för Södra Gunsta etapp 2:1 (PBN2023-000870) och fick laga kraft samma år. 2024 fick Etapp 2 beslut om en reviderad utredningsbudget (KSN-2023-01352)

Detta projektdirektiv är ett nytt direktiv som avgränsas till Södra Gunsta etapp 2, innehållande etapp 2:1 samt etapp 2:2 och omfattar etablering av centrumverksamhet, bostäder, skola, idrottshall, förskola och allmänna anläggningar i form av gator, park, torg och en dagvattendamm. Totalt möjliggör projektdirektivet för cirka 450 bostäder.

## Markägoförhållanden

Projektområdet omfattar både kommunal och privatägd mark. Cirka 50 procent av marken ägs av Uppsala kommun (fastigheten Ärnevi 1:28) och cirka 50 procent av fastighetsbolaget Arcova Fastighets AB (fastigheten Funbo-Bärby 10:87).

Kommunen ansvarar för utveckling och genomförande av allmän plats samt exploatering av kommunens mark. Utbyggnad inom privatägd kvartersmark sker av respektive fastighetsägare och regleras genom detaljplan samt i förekommande fall exploateringsavtal.

## Syfte

Projektet ska bidra till utvecklingen av en attraktiv och långsiktigt hållbar landsbygd. Genom att etablera en ny tätsortsstruktur med bostäder, samhällsservice och rekreativa funktioner skapas en central nod som stärker områdets livskraft och tillgänglighet. Projektet syftar till att skapa en naturlig målpunkt för hela Funboområdet och främjar goda förutsättningar för boende, verksamheter, skola och socialt liv.

## Projektägare

Avdelningschef för mark och exploateringsenheten är projektägare som i sin tur utser operativ projektägare för projektet i enlighet med ”Process för samhällsbyggnadsprojekt” inom stadsbyggnadsförvaltningen.

## Krav på styrning

Projektet styrs i enlighet med processen för samhällsbyggnadsprojekts gällande processbeskrivning för samhällsbyggnadsprojekt.

Kommunstyrelsen är uppdragsgivare, ansvarig nämnd och fattar beslut om projektdirektiv med ramar för projektets tid, ekonomi och kvalitet. Kommunstyrelsen fattar även beslut om eventuella förändringar i projektdirektivet. Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott fattar beslut kring marköverlåtelse, exploateringsavtal med mera.

Plan- och byggnadsnämnden, och i vissa fall kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige, fattar beslut om samråd, granskning och antagande av detaljplaner samt bygglov.

Gatu- och samhällsmiljönämnden upphandlar projektering och entreprenader för allmän plats. Beslut i övriga berörda nämnder fattas i enlighet med gällande reglementen och delegationsordningar.

Projektet styrs på tjänstepersonsnivå inom ramen för samhällsbyggnadsprocessen.

## Intressenter

Projektets intressenter utgörs av kommunstyrelsen, samtliga nämnder inom Uppsala kommun, samtliga förvaltningar inom Uppsala kommun, Uppsala vatten och avfall AB, Skol och omsorgsfastigheter AB, Uppsala kommun Arenor och fastigheter, Trafikverket, Region Uppsala, Länsstyrelsen i Uppsala, fastighetsägare, byggaktörer, bostadsrättsföreningar i området, vägföreningar, boende i området, allmänheten i övrigt, näringslivet, ledningsägare, Polismyndigheten, Räddningstjänsten, UL, Lennakatten, Vattenfall AB med flera.

## 2. Mål

### Effektmål

**Effektmål 1:** Södra Gunsta etapp 2 är en centrum- och servicenod för Gunsta och hela Almungestråket.

Mätbarhet: Tillgänglighet inom tätorten och för omland till Gunsta. Tillgänglighet till gång- och cykelnät samt kollektivtrafik. Antal etablerade verksamheter.

Relevans: Detta finns beskrivet i översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen.

**Effektmål 2:** Varierad och hållbar bebyggelsestruktur. Området är utformat med blandad bebyggelse och bostadsformer för att möta olika hushålls behov i olika livsskeden. Stads- och trädgårdsstadsstruktur med god gestaltning.

Mätbarhet: Andel bostadstyper, upplåtelseform och lägenhetsstorlekar, andel grönyta per invånare, andel byggnader som uppfyller hållbarhetscertifiering.

Relevans: Detta finns beskrivet i översiktsplan, i fördjupad översiktsplan och Bostad för alla.

**Effektmål 3:** Levande tätort med ett lokalt centrum, förskolor och skola. Södra Gunsta etapp 2 har förutsättningar för god kollektivtrafik och har ett attraktivt

landsbygdscentrum och tillgodoser hushållens behov avseende livskvalitet oavsett skede i livet.

Mätbarhet: Avstånd från bostäder till förskola/skola (<800 meter).

Relevans: Detta finns beskrivet i översiktsplan, fördjupad översiktsplan.

**Effektmål 4:** Bidra till ett klimatneutralt Uppsala 2030, ett klimatanpassat Uppsala 2040 och ett klimatpositivt Uppsala 2050.

Mätbarhet: Styra utsläppsminskningar genom att använda gränsvärden för byggfasen. Gränsvärdet beräknas utifrån Uppsala Klimatprotokolls beräkningsanvisningar.

Relevans: Uppsala Klimatprotokoll och Klimatramverket.

## Projektmål

Projektmålen avser i första hand genomförandet inom kommunal mark samt kommunens ansvar för allmän plats. Inom privatägd mark är måluppfyllelsen beroende av respektive fastighetsägares genomförande i enlighet med detaljplan och eventuella avtal.

Effektmål 1: Södra Gunsta etapp 2 är en centrum-/servicenod för Gunsta och hela Almungestråket.

- Projektmål 1: Genom planering säkerställa etablering av livsmedelsbutik och andra verksamhetslokaler
- Projektmål 2: Möjliggöra för ett attraktivt torg, social mötesplats.
- Projektmål 3: Skapa förutsättningar för kommersiell service.
- Projektmål 4: Parkeringsplatser och planering av gång- och cykelbanor som gör att de boende i området enkelt kan nå servicen inom området.

Effektmål 2 – Varierad och hållbar bebyggelsestruktur. Området är utformat med blandad bebyggelse och bostadsformer, för att möta olika hushålls behov i olika livsskedet. Stads- och trädgårdsstadsstruktur med god gestaltning.

- Projektmål 1: Möjliggöra för variation av bostäder och olika boendeformer.
- Projektmål 2: Skapa förutsättningar för ekonomisk hållbar service.
- Projektmål 3: Möjliggöra för en ekonomisk, hållbar och etappvis utbyggnad av gator, torg och parker.
- Projektmål 4: Möjliggöra för cirka 450 nya bostäder.
- Projektmål 5: Markanvisa och sälja kommunal mark.
- Projektmål 6: Säkerställa krav på gestaltning, hållbarhet och genomförande i exploaterings- och markanvisningsavtal för kommunal mark.

Effektmål 3: Levande landsbygd med ett lokalt centrum, förskolor och skola. Södra Gunsta etapp 2 har förutsättningar för god kollektivtrafik och har ett attraktivt landsbygdscentrum och tillgodoser hushållens behov avseende livskvalitet oavsett skede i livet.

- Projektmål 1: Skapa förutsättningar för kollektivtrafik.
- Projektmål 2: Möjliggöra för ny skola, förskola och idrottshall.
- Projektmål 3: Skapa förutsättningar för kulturliv, idrotts- och fritidsaktiviteter.
- Projektmål 4: Planera och möjliggöra ytor för handel, service och lokala funktioner.

- **Projekt mål 5:** Utbyggnad av gång- och cykelstråk som knyter samman området internt och med övriga Gunsta.
- **Projekt mål 6:** Utformning av torg och parkeringar som stödjer ett tillgängligt lokalt centrum.

**Effekt mål 4:** Bidra till ett klimatneutralt Uppsala 2030, ett klimatanpassat Uppsala 2040 och ett klimatpositivt Uppsala 2050.

- **Projekt mål 1:** Projektet ska ställa krav i markanvisningar och köpeavtal enligt gällande Klimatramverk.
- **Projekt mål 2:** Södra Gunsta etapp 2 byggs ut på ett hållbart sätt och i nivå med kommunens klimatmål eller bättre.
- **Projekt mål 3:** Samordning med kommunala bolag och markägare/exploatörer.

## **Underlag för prioritering vid målkonflikter**

I projektet ska parametrarna tid, kostnad och resultat balanseras utifrån kommunens långsiktiga mål, lagstadgade krav och projektets strategiska betydelse. Följande prioriteringsordning gäller:

### **1. Kostnad**

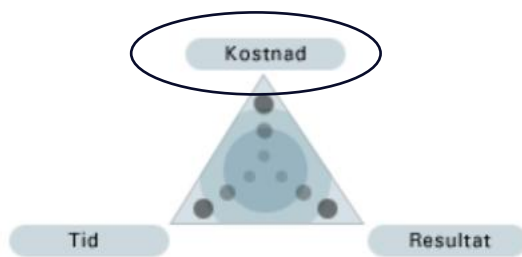
Kostnadsmedvetenhet och en projektekonomi i balans utgör en bas för projektet. Höga uppsatta mål kring kvalitet och pressade priser på landsbygden kräver väl avvägda prioriteringar när det kommer till kostnader. Eventuella kostnadsökningar ska vägas mot långsiktiga nyttor (till exempel minskade driftkostnader, robusthet och minskad klimatpåverkan). Ekonomiska avvägningar kan påverka utbyggnadstid och etapputformning.

### **2. Resultat**

Projektet omfattar samhällsviktiga funktioner såsom skola, förskola, idrottshall, lokalt centrum, bebyggelsestruktur och teknisk infrastruktur. Dessa funktioner måste hålla en viss kvalitetsnivå för att uppfylla kommunens åtaganden, lagkrav och krav på långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Resultatet är prioriterat, kostnader kan öka om kvalitets- och hållbarhetskrav väger tyngre än initiala budgetramar.

### **3. Tid**

Utbyggnaden är omfattande och involverar flera förvaltningar, kommunala bolag och externa aktörer. Det är därför nödvändigt att ge utrymme för koordinering, kvalitetskontroll och samråd. Tid är viktigt för att möta behovet av bostäder och skollokaler, men inte viktigare än kostnadskontroll och resultatkrav. Projektet kan acceptera vissa förlängningar av tidplanen för att säkerställa kvalitet och robusta lösningar. Längre planeringsskeden kan krävas för att undvika dyra omtag i senare skeden. Utbyggnad av allmän plats anpassas efter infrastrukturkapacitet, marknadsförutsättningar och servicebehov.



### 3. Förutsättningar

#### Icke förhandlingsbara förutsättningar

Icke förhandlingsbara förutsättningar som policyer, lagar, förordningar och myndighetskrav.

#### Beroenden till andra projekt och verksamheter

Projektet har varit strikt beroende av Trafikverkets utbyggnad av ny cirkulationsplats 282 Gunsta, där kommunen har varit medfinansier. Utbyggnaden av trafikplatsen och kompletterande anläggningar för att ta trafikplatsen i bruk har utförts.

Projektet påverkar andra kommunala aktiviteter inom det geografiska området och samarbetar därigenom med andra nämnder angående VA, skola/förskola, idrott/fritid, kultur, äldreomsorg.

Projektet är beroende av beslut och genomförande:

- Avseende utbyggnad av vatten- och avloppsnätet.
- Fastighetsavdelningens och utbildningsnämndens beslut om skola.
- Av övriga etapper inom Södra Gunsta samt utbyggnaden av Almungestråket.

#### Finansiering

Investering i allmänna anläggningar görs i huvudsak inom ramen för exploateringsprojektet. Projektet finansieras huvudsakligen genom intäkter från markförsäljningar av kommunal mark samt genom exploateringsersättningar enligt exploateringsavtal. Medfinansiering av anläggningar så som cirkulationsplats på riksväg 282 medfinansieras av markägare inom projektet.

Uppsala Vatten och Avfall AB finansierar den utbyggnad av det allmänna VA-nätet som behövs för genomförande av projektet genom anslutningsavgifter.

Utbyggnad av skolor och förskolor finansieras av Utbildningsnämnden och Skol- och omsorgsfastigheter AB eller av en annan aktör vilket utreds i ett senare skede. Finansieringen förutsätter att ekonomiska resurser beslutas i mål och budget hos ansvarig nämnd. Samtliga kategorier av social infrastruktur kan i förekommande fall även finansieras och genomföras av annan lämplig aktör.

## 4. Omfattning och leveranser

### Övergripande

Programmet huvudleveranser:

- Antagen detaljplan etapp 2:2.
- Exploateringsavtal och köpeavtal avseende cirka 450 bostäder och verksamhetsytor för handel.
- Investeringar inom allmän plats i form av gator, torg, parker samt vägar.
- Centrumtorg och gång-/cykelstråk.
- Byggnation av skola- och förskola.
- Utbyggnaden bedöms även kräva beroendeinvesteringar avseende VA-nätet inom området.
- Ansvar för samordning av genomförandefrågor för externa exploitörer och kommunala investeringar inom aktuella områden.
- Upprättande av markanvisningsavtal och köpeavtal.
- Upprättande av föravtal och exploateringsavtal.
- Kommunalt samordningsansvar gällande genomförandefrågor.
- Samordning och avtal med Lennakatten gällande plankorsningar över museijärnvägens spårområde.

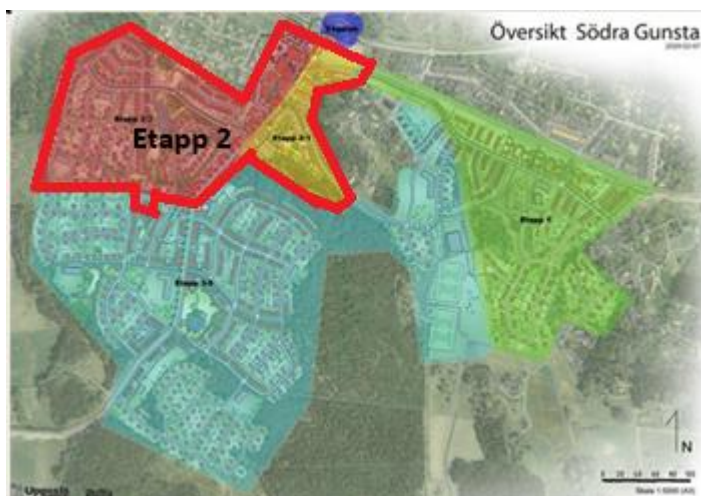
### Avgränsningar

Projektets geografiska avgränsning inkluderar etapp 2:1 och etapp 2:2. Vissa åtgärder kan behöva göras i anslutning till området i syfte att genomföra infrastrukturkopplingar till intilliggande projekt.



*Karta som visar projektets geografiska avgränsning, röd linje, samt nuvarande fastighetsgränser som är markerade med vit färg. Den övre halvan av utgörs av fastigheten Funbo-Bärby 10:87 och ägs av fastighetsbolaget Arcova. Den undre halvan utgörs av fastigheten Ärnevi 1:28 och ägs av Uppsala kommun.*

## 5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter



Södra Gunsta etapp 2 har kopplingar till omkringliggande etapper inom Södra Gunsta. Projektområdena för övriga etapper illustreras i ovan bild.

Projektet samverkar med kommunens övriga verksamheter för att bidra till kommunens uppdrag. Det kan exempelvis innebära att planera för särskilda boenden.

## 6. Tidplan

- 2009 Marken förvärvades
- 2011 Området pekas ut som en prioriterad tätort i FÖP Funbo
- 2018 Beslut om projektdirektiv för Södra Gunsta
- 2023 Detaljplan för etapp 2:1 fick laga kraft
- 2026 Antagande av detaljplan för etapp 2:2
- 2028 Start utbyggnad allmän plats, byggs ut etappvis
- 2029 Byggstart kvartersmark
- 2040 Planeringsinriktning för fullt utbyggt område.

## 7. Organisation

Organisationen följer organisationsmodellen för samhällsbyggnadsprocessen. Projektet utgörs av två delprojekt. Roller och ansvar definieras av dokument "Roller och ansvar i projekt". Projektledaren ansvarar för att informera och klargöra projektets behov av resurser och kompetenser samt vilken omfattning som krävs under projektet olika skeden.

## Resurser

<i>Till Projektägare utses</i>	<i>Avdelningschef Mark och exploatering</i>
<i>Till Operativ projektägare utses</i>	<i>Enhetschef Mark och exploatering</i>
<i>Styrgrupp skall utgöras av</i>	<i>SBF projektstyrgrupp samhällsbyggnad</i>

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

## Delegering av ansvar

Ansvar framgår på generell nivå av dokument "Roller och ansvar i projekt" samt gällande delegationsordningar.

## 8. Projektrutiner

Projektet ska genomföras i enlighet med beskrivning av "Process för samhällsbyggnadsprojekt" inom Uppsala Stadsbyggnadsförvaltningen med tillhörande dokument. Dokumentation och gemensam projektyta återfinns i aktuellt projektverktyg där samtliga projektmedlemmar och nödvändiga resurser ges åtkomst.

## 9. Risker och möjligheter

### Möjligheter

- Att översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner och ambitioner förverkligas.
- Skapa en förebild för hållbar landsbygdsutveckling i Uppsala.
- Etablera en stark lokal kärna med service, mobilitet och sociala funktioner.
- Hög attraktionskraft genom kombination av natur, småskalighet och tätortskvaliteter.
- Möjlighet att testa innovativa energilösningar och dagvattenkoncept.
- Stärkta förutsättningar för lokal handel och föreningsliv.

### Risker

- Försenad VA-kapacitet kan leda till försenad byggstart.  
Åtgärd: tidig koordinering med Uppsala Vatten.
- Otillräckligt kollektivtrafikunderlag kan ge minskad hållbar mobilitet.  
Åtgärd: samordning med regionen, mobilitetsåtgärder.
- Marknadsosäkerhet kan leda till fördröjd exploatering.  
Åtgärd: Etappvis anpassning, flexibilitet i bostadstyper.
- Klimatrisker (skyfall) kan leda till översvämningar, höga kostnader.  
Åtgärd: dagvattenstrategi, robust modellering.
- Bristande samordning mellan aktörer kan leda till ökade kostnader och förseningar.  
Åtgärd: Styrgrupp, tydlig projektorganisation.

## 10. Ekonomi

### Ekonomiska beslut

Respektive delprojekt ska ha en beviljad budget efter aktuellt skede (utrednings- eller genomförandeskede). Nya budgetbeslut behöver beviljas för respektive projekt utifrån beslutade mallar och rutiner.

### Budget

Projektet Södra Gunsta etapp 2 har varit en etapp i det större utbyggnadsområdet för hela Södra Gunsta. I och med att etapp 3–5 har pausats har en större översyn av projektet gjorts. I samband med det har projektet delats upp i de två deletapperna för att följa modellen där varje projekt har en detaljplan, sedan 2023 har Södra Gunsta etapp 2 bestått av två detaljplaner (etapp 2:1 och etapp 2:2). Respektive delprojekt har sin egen exploateringsekonomi och redovisas i respektive etapps fasbudget i enlighet med bilaga 1 och bilaga 2.

Södra Gunsta etapp 2 bedömda netto utgör hela projektets totala ekonomi: 20,5 miljoner kronor och redovisas i tabellen nedan:

Exploateringsprojektet Södra Gunsta Etapp 2		Prognos totalt (mnkr)
Intäkter	Försäljningsintäkter	187
	Exploateringsersättning (inkl. medfinansiering trafikpl.)	121
	Vidarefakturerering	87
	Övriga intäkter	2
		<b>397</b>
Kostnader	Entreprenad	-287
	Markförvärv	-10
	Trafikplats	-20
	Övriga kostnader	-60
	<b>-377</b>	
<b>Summa</b>		<b>20</b>

De största budgetposterna för projektet består av utbyggnad av allmän plats, kommunens medfinansiering av trafikplats, exploateringsintäkter, markförsäljningar samt intern tid.

### Medfinansiering till statlig infrastruktur

Kommunen har tecknat ett medfinansieringsavtal med Trafikverket för trafikplatsen som byggts i anslutning till projektområdet, för att möjliggöra utbyggnaden av Södra Gunsta. Kostnaden om totalt 62 miljoner kronor fördelas enligt en framtagen fördelningsnyckel, och Södra Gunsta etapp 2 belastas med 32 % av kostnaden, totalt cirka 20 miljoner kronor. Etappens kostnader för trafikplats ska fördelas mellan markägarna inom etappen.

### Koncerneekonomi

Inom projektet finns ny social infrastruktur såsom skola och idrottshall. Investeringar i social infrastruktur ingår inte som en del i exploateringsprojektets kalkyl men har påverkan på koncernekonomin, uppskattad kostnad 300 miljoner kronor. Ny teknisk infrastruktur i form av VA-nät uppskattas till 85 miljoner kronor. Den tidigare

investeringen i överföringsledning till Gunsta och Almungestråket möjliggör anslutning av området och bidrar till ett effektivt nyttjande av befintlig VA-kapacitet.

Den årliga drift- och underhållskostnaden beräknas till i genomsnitt cirka 1,5 miljoner kronor.

## Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning utförs tertialvis och enligt modell för exploateringsprojekt. Projektledaren ansvarar för ekonomisk uppföljning och prognoser. Rapportering sker i aktuellt projektverktyg. Avvikelse från och begäran om ny budget sker enligt ekonomisk uppföljning inom exploateringsprojekt

## 11. Avveckling

I projektet ingående anläggningar för allmän plats övergår till gatu- och samhällsbyggnadsnämnden.

Överlämning till förvaltning ska ske i enlighet med ”Process för samhällsbyggnadsprojekt” med tillhörande dokument.

## 12. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”

<i>Kryssa i rutan för det alternativ som gäller</i>	JA	NEJ
Projektägare är utsedd (finansiär)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Projektledare, styrgrupp & mottagare är utsedda och införstådda med sitt åtagande	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resurserna för <b>planeringsfasen</b> är säkrade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Planeringsfasen</b> är planerad och beskriven med kostnader, resurser, tid, leveranser och resultat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Projektets mål är formulerat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det förväntade resultatet för <b>planeringsfasen</b> och projektet är dokumenterat och kopplat till verksamhetens mål och strategier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Effektmålen för projektet är uppsatta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Övergripande risker för projektets genomförande finns dokumenterat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En ansvarig för diarieföring är utsedd och en akt är upprättad för projektet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Stadsbyggnadsförvaltningen

**Bilaga 1 till projektdirektiv Södra Gunsta etapp 2.**

Datum:

2026-04-22

Diarienummer:

KSN-2018-2233

Handläggare:

David Fors, Sara Jansson

## 13. Referenser och bilagor

### Referenser

Översiktsplan 2016 Uppsala kommun

Fördjupad översiktsplan för Funbo

Bostad för alla

Samarbetsavtal för trafikplats vid väg 282

### Bilagor

Bilaga 1. Beslut om genomförandebudget etapp 2:1

Bilaga 2. Beslut om utredningsbudget etapp 2:2

# Genomförandebudget för Södra Gunsta etapp 2:1

## 1. Beskrivning av projektet

Projektet som benämns som Södra Gunsta etapp 2 har varit i ett ”hybridläge” där den ena deletappen, Södra Gunsta etapp 2:1 (etapp 2:1) befinner sig i genomförandeskede och den andra deletappen, Södra Gunsta etapp 2:2 (etapp 2:2) befinner sig i utredningskede. Det har skapat svårigheter budgetmässigt då vissa genomförandekostnader måste hanteras inom utredningsbudgeten. Övergripande utredningskostnader, kostnader för trafikplats inom utbyggnadsområdet Södra Gunsta har fördelats mellan alla fem etapper utifrån en fördelningsnyckel baserad på varje etapps totala BTA. I linje med den kommunövergripande portföljbalanseringen (KSN-2016-2215) har etapp 3–5 inom Södra Gunsta pausats och ger till följd att anläggningskostnader kopplade till anläggningar vid trafikplats fördelas enbart mellan Södra Gunsta etapp 1, etapp 2:1 och etapp 2:2.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade den 23 oktober 2024 (§ 77) om en utredningsbudget för projektet Södra Gunsta etapp 2 för att möjliggöra för planering av detaljplanerna för etapp 2:1 och för etapp 2:2. För att följa modellen där varje projekt har rätt fasbudget har projektet delats upp i två delprojekt där var och en av de två delprojektet har sin egen fasbudget. Etapp 2:1 har en detaljplan som fått laga kraft och är i genomförandeskedet och behöver en beslutad genomförandebudget.

Projektområdet är på kommunal mark och syftet med projektet är att möjliggöra en grundskola med plats för ca 600 elever, inklusive en fullstor idrottshall och ett bostadsområde med flerbostadshus om cirka 60 lägenheter. Projektet inkluderar även viktig infrastruktur i form av en huvudgata med plats för kollektivtrafik som ska ansluta till den färdigställda trafikplatsen vid väg 282.

Genomförandebudgeten ska täcka kostnader för andel av övergripande kostnader, projektering, genomförande av de allmänna anläggningarna samt för en tillfällig byggväg och utgör projektet totalkalkyl.



Markerat område avgränsar projektet.



Illustrationsbild från planbeskrivningen som visar planerad bebyggelsestruktur och allmänna anläggningar inom etappen.

## 2. Etappindelning

Skede 1 arbetena planeras påbörjas tidigast i samband med att detaljplanen för etapp 2:2 antas. Skede 1 görs över hela projektområdet. Skede 2 görs efter genomförd byggnation av kvartersmark.

## 3. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Detaljplan laga kraft	Q4 2023
Projektering/Uppdatering projektering	Q2 2023/Q1 2027
Entreprenadupphandling allmän plats	Q2 2027
Start utbyggnad allmän plats	Q4 2027
Byggstart kvartersmark	Q1 2028
Inflyttning	Q3 2029
Färdigställande av allmän plats	2035
Projektavslut	2040

*Tidplanen kommer att revideras fortlöpande under projektets gång*

## 4. Kvalitet

En av de viktigaste kvaliteterna med projektet är att möjliggöra för en social hållbar infrastruktur för Södra Gunsta och Funbo-Almungestråket. För att underlätta för medborgarnas tillvaro och möjliggöra för bra kollektivlösningar.

Allmän plats gestaltas med normal standard. Denna etapp innehåller anslutningen från trafikplatsen vid väg 282 in till området, den första delen av huvudgatan in i området samt del av Hjulaxelvägen som ersätter den tillfällig väg som öppnats till förmån för Södra Gunsta etapp 1. Utöver detta tillkommer en byggväg som ska möjliggöra för all byggtrafik till kommande etapp 2:2, att byggas.

## 5. Ekonomi

### 5.1 Genomförandebudget

Projektets genomförandebudget utgör projektets (etapp 2:1) totala ekonomi (tkr): -27 250.

Genomförandebudget	
<b>= Intäkter</b>	<b>64 457 049</b>
I - Exploateringsersättning	21 584 500
I - Köpeskilling	31 000 000
I - Vidarefakturerings	11 513 321
I - Extern medfinansiering	359 228
<b>= Kostnader</b>	<b>-91 707 545</b>
K - Entreprenad	-63 247 761
K - Markförvärv	-2 703 978
K - Personal extern	-577 402
K - Personal intern	-6 469 937
K - Projektering	-10 450 987
K - Utredningar	-2 089 002
K - Övriga kostnader	-1 948 625
K - Kommunikation och dialog	-53 160
K - Avgifter	-446 708
K - Byggledning och besiktning	-3 487 920
K - Planläggning	-232 066
<b>Totalsumma</b>	<b>-27 250 495</b>

Projektet visar ett negativt projektnetto som en följd av att kostnader och intäkter har brutits ut från Södra Gunsta etapp 2. Inom projektet understiger intäkter från markförsäljning kostnader för utbyggnad av allmän inom etapp 2:1.

Utredningsbudget	
<b>= Intäkter</b>	<b>384 339</b>
I - Vidarefakturerings	25 111
I - Extern medfinansiering	359 228
<b>= Kostnader</b>	<b>-21 391 900</b>
K - Entreprenad	-3 990 036
K - Markförvärv	-201 609
K - Personal extern	-571 486
K - Personal intern	-2 338 277
K - Projektering	-9 300 987
K - Utredningar	-2 087 188
K - Övriga kostnader	-1 342 498
K - Kommunikation och dialog	-53 160
K - Avgifter	-139 672
K - Byggledning och besiktning	-1 134 922
K - Planläggning	-232 066
<b>Totalsumma</b>	<b>-21 007 561</b>

Utfallet till och med 31 december 2025 skiljer sig med 5 miljoner kronor från det bedömda nettot i den utbrutna utredningsbudgeten, som uppgår till 21 miljoner kronor. Förändringarna i projektresultatet för utredningsfasen har skett främst till följd av att andelen av övergripande kostnader för anläggningar kopplade till öppning av ny trafikplats nu belastar etapp 2:1 till följd av att etapp 3–5 har pausats. Förändringar har också uppstått på grund av omfördelning av kostnader i samband med uppdelning av Södra Gunsta etapp 2.

## 5.2 Totalkalkyl Södra Gunsta etapp 2

Nedan tabell visar sammanslagen projektkalkyl för etapp 2:1 och etapp 2:2). Projektkalkylen utgör projektets totala ekonomi (tusen kronor): 20 553. Detta kan jämföras med tidigare utredningsbudget där projektets totala ekonomi visade på ett positivt projektnetto om (tkr) 58 000.

Projektkalkyl för hela etapp 2 (2:1 och 2:2)	
<b>Intäkter</b>	<b>397 559 612</b>
I - Exploateringsersättning	121 617 608
I - Köpeskilling	187 239 992
I - Vidarefakturering	86 791 165
I - Övriga intäkter	713 420
I - Extern medfinansiering	1 197 427
<b>Kostnader</b>	<b>-377 007 106</b>
K - Entreprenad	-286 530 283
K - Markförvärv	-9 604 120
K - Personal extern	-825 068
K - Personal intern	-19 900 518
K - Projektering	-16 259 399
K - Utredningar	-7 374 182
K - Övriga kostnader	-25 762 333
K - Kommunikation och dialog	-285 863
K - Avgifter	-847 245
K - Byggledning och besiktning	-8 794 542
K - Planläggning	-823 553
<b>Totalsumma</b>	<b>20 552 506</b>

Den aktuella totalkalkylen uppvisar ett försämrat nettoresultat jämfört med den tidigare redovisade totalkalkylen i samband med den reviderade utredningsbudgeten från 2024. Förändringen kan huvudsakligen hänföras till följande poster:

- Anläggningskalkylens kostnadsökning: Risk- och indexpåslag har tillkommit, motsvarande cirka 60 miljoner kronor.
- Minskad köpeskilling: Intäkterna från markförsäljning har justerats ned med cirka 25 miljoner kronor.
- Till följd av portföljbalansering och beslut om att pausa etapp 3–5 har de övergripande anläggningskostnader som är kopplade till öppning av trafikplatsen ökat med cirka 6 miljoner.
- Ökade personalkostnader: Kostnader för intern personal har ökat med cirka 4 miljoner kronor till följd av en förlängd genomförandetid.
- Fördyringar kopplade till trafikplatsen: Kostnaderna för trafikplatsen har ökat med cirka 2 miljoner kronor.
- Ökade intäkter: Intäkterna i form av exploateringsersättningar har samtidigt ökat med cirka 60 miljoner kronor.

Vissa av dessa övergripande kostnader såsom andel av trafikplats förskottas i projektet men återförs i samband med att avtal med privat exploatör tecknas och påverkar därmed inte projektets långsiktiga exploateringsekonomi. Sammantaget innebär förändringarna att projektets nettoresultat försämras jämfört med tidigare beräkningar, trots ökade exploateringsintäkter, då kostnadsökningarna överstiger de tillkommande intäkterna.

Stadsbyggnadsförvaltningen

**Bilaga 2 till projektdirektiv Södra Gunsta etapp 2.**

Datum:

2026-04-22

Diarienummer:

KSN-2018-2233

Handläggare:

David Fors, Sara Jansson

### **5.3 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen**

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för kommunkoncernen i form av utbyggnad av vatten och avlopp, byggnation och driftskostnad av förskola, skola och idrottshall, liksom driftkostnader för allmän plats.

# Utredningsbudget för Södra Gunsta etapp 2:2

## 1. Beskrivning av projektet

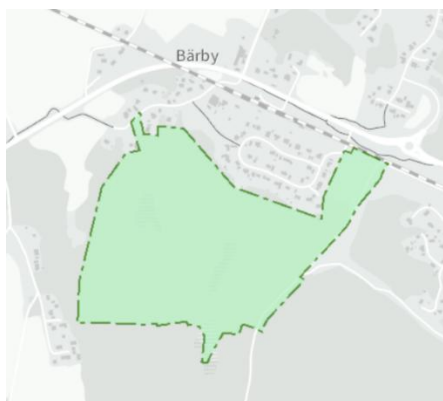
Projektet som benämns som Södra Gunsta etapp 2 har varit i ett ”hybridläge” där den ena deletappen, Södra Gunsta etapp 2:1 (etapp 2:1) befinner sig i genomförandeskede och den andra deletappen, Södra Gunsta etapp 2:2 (etapp 2:2) befinner sig i utredningskede. Det har skapat svårigheter budgetmässigt då vissa genomförandekostnader måste hanteras inom utredningsbudgeten. Utöver det är Södra Gunsta etapp 2 en del av ett större utbyggnadsområde om totalt fem etapper. Övergripande utredningskostnader, kostnader för trafikplats inom utbyggnadsområdet Södra Gunsta har fördelats mellan alla fem etapper utifrån en fördelningsnyckel baserad på varje projekts totala bruttototalarea i linje med den kommunövergripande portföljbalanseringen (KSN-2016-2215) har etapp 3-5 inom Södra Gunsta pausats och ger till följd att anläggningskostnader kopplade till anläggningar vid trafikplats fördelas enbart mellan Södra Gunsta etapp 1, etapp 2:1 och etapp 2:2.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade den 23 oktober 2024 (§ 77) om en gemensam utredningsbudget för projektet Södra Gunsta etapp 2 för att möjliggöra för planering av detaljplanerna för etapp 2:1 och för etapp 2:2.

Detaljplanen för Södra Gunsta etapp 2 var ute på granskning 2022, då delar av detaljplanen berörde vattenverksamhet söktes tillstånd hos Länsstyrelsen. Del av detaljplanen bröts ut till förmån för att en ny skola skulle byggas och detaljplanen för etapp 2:1 fick laga kraft 2023. Tillstånd för vattenverksamhet inom detaljplanen etapp 2:2 erhöles 2024. Planarbetet har pågått sedan dess med fokus på genomförbarhet kring centrum och planeras nu för att tas ut på ny granskning under 2026. Etapp 2:2 är fortsatt i utredningsfas och behöver en ny utredningsbudget.

Etapp 2:2 omfattar en centrumfunktion med service och torg, en förskola, park, och cirka 400 bostäder med en blandning av olika typer av småhus och flerbostadshus. Projektet utgör en viktig servicenod för hela Funbo-Almungestråket.

Utredningsbudgeten ska täcka interna personalkostnader, del av plankostnaden, kostnader för nödvändiga utredningar samt förprojektering. I och med att området delvis är kuperat och bergigt och har en besvärlig dagvattenhantering har bedömningen tidigare gjorts att en projektering på risk varit nödvändig för att säkerställa genomförbarhet i planen. Utredningsbudgeten innefattar även medfinansieringen av trafikplatsen vid väg 282.



Ovan bilder visar projektetområdet för Södra Gunsta etapp 2:2

## 2. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Beslut om granskning (etapp 2)	2022
Beslut om ny granskning (etapp 2:2)	Q2 2026
Antagande av detaljplan	Q4 2026
Genomförande från och med	Q4 2027

Tidplanen kommer revideras fortlöpande under projektets gång

## 3. Kvalitet

Projektets syfte är att möjliggöra ca 400 bostäder, centrumfunktioner och parkytor i ett nära läge till Uppsala stad och i direktanslutning till naturen. Området planeras med en variation av boendetyper och med en struktur där allt nås med korta avstånd.

Arbetet med centrumfunktionen, med fokus på genomförbarhet i detaljplanearbete ökar kvalitén i projektet.

## 4. Ekonomi

### 4.1 Utredningsbudget

Utredningsbudget i tabellen nedan avser utredningsbudgeten etapp 2:2.

Utredningsfasen	Budget	Prognos	Avvikelse
<b>= Intäkter</b>	<b>3 258 959</b>	<b>4 470 611</b>	<b>1 211 653</b>
I - Köpeskilling	673 000	1 575 992	902 992
I - Vidarefakturerering	1 125 111	1 793 000	667 889
I - Övriga intäkter	263 420	263 420	0
I - Extern medfinansiering	1 197 428	838 199	-359 228
<b>= Kostnader</b>	<b>-59 564 349</b>	<b>-43 210 827</b>	<b>16 353 523</b>
K - Entreprenad	-8 603 834	-1 483 585	7 120 249
K - Markförvärv	-473 531	-1 061 280	-587 750
K - Personal extern	-379 145	-247 666	131 479
K - Personal intern	-7 906 024	-8 121 577	-215 554
K - Projektering	-12 859 806	-3 807 528	9 052 277
K - Utredningar	-7 226 661	-5 212 009	2 014 651
K - Övriga kostnader	-20 105 095	-22 045 831	-1 940 736
K - Kommunikation och dialog	-285 863	-232 703	53 160
K - Avgifter	-401 625	-400 537	1 088
K - Byggledning och besiktning	-549 213	-6 622	542 591
K - Planläggning	-773 553	-591 487	182 066
<b>Totalsumma</b>	<b>-56 305 391</b>	<b>-38 740 215</b>	<b>17 565 176</b>

Med anledning av att projektet nu är uppdelat i två etapper med olika fasbudgetar, så är ej prognosen jämförbar med tidigare beslutad utredningsbudget som avser Södra Gunsta etapp 2. I den sökta budgeten har kostnaderna för etapp 2:2 minskat med 13,4 miljoner kronor och intäkterna har ökat med 1,2 miljoner kronor utifrån beslutad utredningsbudget för Södra Gunsta etapp 2.

Den totala avvikelserna för etapp 2:2 är 2,7 miljoner kronor. De kostnadsposter som har avvikit från tidigare budgetbeslut i utredningsfasen och som kräver en ny beslutad utredningsbudget för etapp 2:2 är ökade kostnader för trafikplatsen 2 miljoner kronor, räntekostnader på förvärvat mark 0,4 miljoner kronor och interna personalkostnader om cirka 0,2 miljoner kronor samt kostnader för omprojektering vid centrum om cirka 0,2 miljoner kronor.

## 4.2 Projektkalkyl

Den totala ekonomin för etapp 2.2 bedöms enligt följande:

Projektkalkyl	
<b>= Intäkter</b>	<b>333 102 563</b>
I - Exploateringsersättning	100 033 108
I - Köpeskilling	156 239 992
I - Vidarefakturerering	75 277 844
I - Övriga intäkter	713 420
I - Extern medfinansiering	838 199
<b>= Kostnader</b>	<b>-285 299 561</b>
K - Entreprenad	-223 282 522
K - Markförvärv	-6 900 142
K - Personal extern	-247 666
K - Personal intern	-13 430 581
K - Projektering	-5 808 412
K - Utredningar	-5 285 180
K - Övriga kostnader	-23 813 708
K - Kommunikation och dialog	-232 703
K - Avgifter	-400 537
K - Byggledning och besiktning	-5 306 622
K - Planläggning	-591 487
<b>Totalsumma</b>	<b>47 803 002</b>

Reviderad budget och nya antaganden i projektet innebär en justerad projektkalkyl där det totala exploateringsnettot uppgår till knappt 48 miljoner kronor.

## 4.3 Totalkalkyl Södra Gunsta etapp 2

Nedan tabell visar projektkalkylen för de båda deletapperna 2:1 och 2:2 (tidigare Södra Gunsta etapp 2), projektkalkylen utgör projektets totala ekonomi på 20,5 miljoner kronor. Detta kan jämföras med tidigare utredningsbudget där projektets totala ekonomi visade på ett positivt projektnetto om 58 miljoner kronor.

Projektkalkyl för hela etapp 2 (2:1 och 2:2)	
<b>Intäkter</b>	<b>397 559 612</b>
I - Exploateringsersättning	121 617 608
I - Köpeskilling	187 239 992
I - Vidarefakturering	86 791 165
I - Övriga intäkter	713 420
I - Extern medfinansiering	1 197 427
<b>Kostnader</b>	<b>-377 007 106</b>
K - Entreprenad	-286 530 283
K - Markförvärv	-9 604 120
K - Personal extern	-825 068
K - Personal intern	-19 900 518
K - Projektering	-16 259 399
K - Utredningar	-7 374 182
K - Övriga kostnader	-25 762 333
K - Kommunikation och dialog	-285 863
K - Avgifter	-847 245
K - Bygglledning och besiktning	-8 794 542
K - Planläggning	-823 553
<b>Totalsumma</b>	<b>20 552 506</b>

Den aktuella totalkalkylen uppvisar ett försämrat nettoresultat jämfört med den tidigare redovisade totalkalkylen i samband med den reviderade utredningsbudgeten från 2024. Förändringen kan huvudsakligen hänföras till följande poster:

- Anläggningskalkylens kostnadsökning: Risk- och indexpåslag har tillkommit, motsvarande cirka 60 miljoner kronor.
- Minskad köpeskilling: Intäkterna från markförsäljning har justerats ned med cirka 25 miljoner kronor.
- Till följd av portföljbalansering och beslut om att pausa etapp 3–5 har de övergripande anläggningskostnader som är kopplade till öppning av trafikplatsen ökat med cirka 6 miljoner.
- Ökade personalkostnader: Kostnader för intern personal har ökat med cirka 4 miljoner kronor till följd av en förlängd genomförandetid.
- Fördyringar kopplade till trafikplatsen: Kostnaderna för trafikplatsen har ökat med cirka 2 miljoner kronor.
- Ökade intäkter: Intäkterna i form av exploateringsersättningar har samtidigt ökat med cirka 60 miljoner kronor.

Vissa av dessa övergripande kostnader såsom andel av trafikplats förskottas i projektet men återförs i samband med att avtal med privat exploatör tecknas och påverkar därmed inte projektets långsiktiga exploateringsekonomi. Sammantaget innebär förändringarna att projektets nettoresultat försämras jämfört med tidigare beräkningar, trots ökade exploateringsintäkter, då kostnadsökningarna överstiger de tillkommande intäkterna.

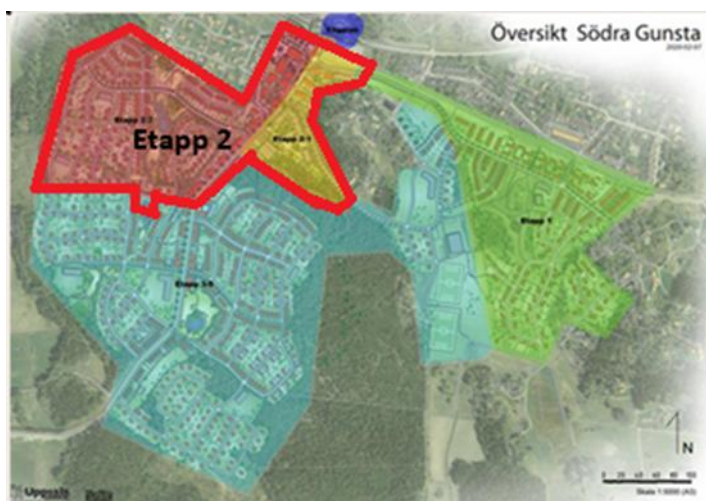
#### 4.4 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader tillkommer driftkostnader för allmän plats.

## Bilaga 2



*Kartbild, Södra Gunsta, markering visar projektets lokalisering*



*Illustration över utbyggnadsområdet Södra Gunsta, fem etapper*



*Kartbild med markerat område för projektdirektivets avgränsning, Södra Gunsta etapp 2.*