

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-05-19

Diarienummer:
KSN-2025-01315

Handläggare:
Andreas Bjarnert, Mikael Bomark

Genomförandebudget för Västra Librobäck

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna genomförandebudget för Västra Librobäck i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 25 november 2020 (§ 307) om uppdaterat projektdirektiv för Västra Librobäck för att möjliggöra för planering och genomförande av verksamhetsområdet.

Projektet byter nu fas till genomförandefas och stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till genomförandebudget för Västra Librobäck, bilaga 1.

Beredning

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett ärendet. Näringslivsperspektivet kommer att integreras i det fortsatta arbetet med stadsutveckling inom projektområdet.

Föredragning

Under utredningsfasen har utredningar, såsom förprojektering, givit förvaltningen en ökad kunskap om kostnadsbilden vilket medför en ny bedömning med högre säkerhet. Även intäktsnivån har justerats men ligger fortfarande på en försiktig nivå.

Detaljplanen antogs i Plan- och byggnadsnämnden i december 2024 (§ 280), men är överklagad till Mark- och miljödomstolen. Ett avgörande bör kunna komma kvartal 1 2026.

Projektet tittar på möjligheter att korta ned tidplanen för att snabbare ha byggklar mark att sälja.

Ekonomiska konsekvenser

För Västra Librobäck skiljer sig föreslagen budget från tidigare totalkalkyl i uppdaterat projektdirektiv genom att resultatet har ökat med cirka 170 miljoner kronor.

Området består av 43 hektar kvartersmark och intäkten från markförsäljning beräknas till 596 miljoner kronor. Kostnaden för utbyggnad av allmän plats beräknas till 221 miljoner kronor och exploateringsnettot beräknas därmed till 375 miljoner kronor. Området har projekterats för att kunna byggas ut etappvis.

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för Uppsala Vatten och Avlopp AB med cirka 170 miljoner kronor. Den relativt höga kostnaden beror på att delar av VA-nätet behöver förläggas djupt.

I övrigt bär projektet nödvändiga kostnader för projektets genomförande, såsom kompletterande gång- och cykel-vägar, cirkulationsplats etcetera.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 2025-05-19
- Bilaga 1, Utredningsbudget för Västra Librobäck

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
stadsdirektör

Christian Blomberg
stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1 till ärende om genomförandebudget för Västra Librobäck

Datum:

2025-08-20

Diarienummer:

KSN-2025-01315

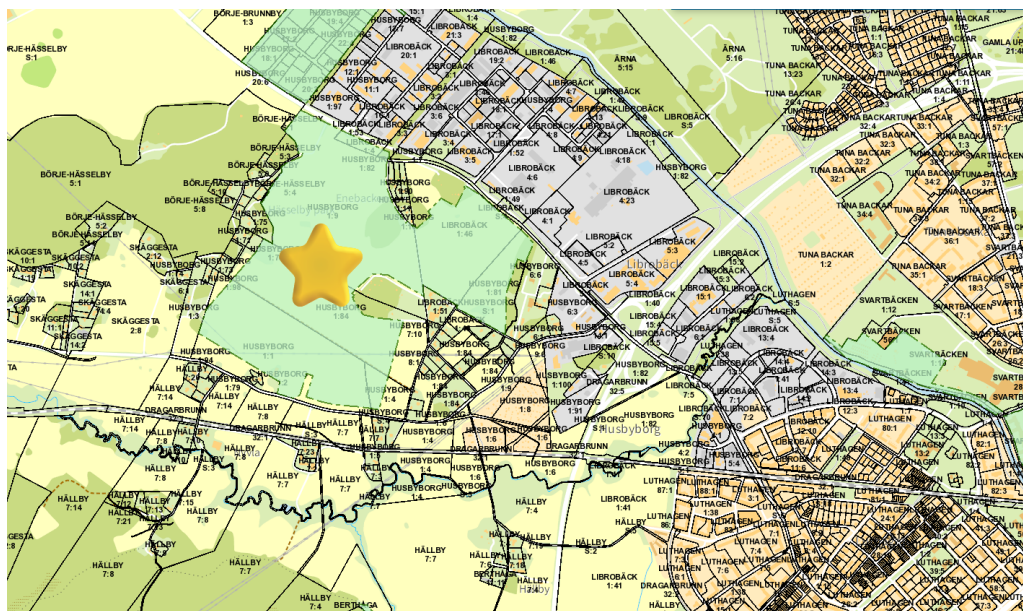
Handläggare:

Andreas Bjarnert, Mikael Bomark

Genomförandebudget för Västra Librobäck

1. Beskrivning av projektet

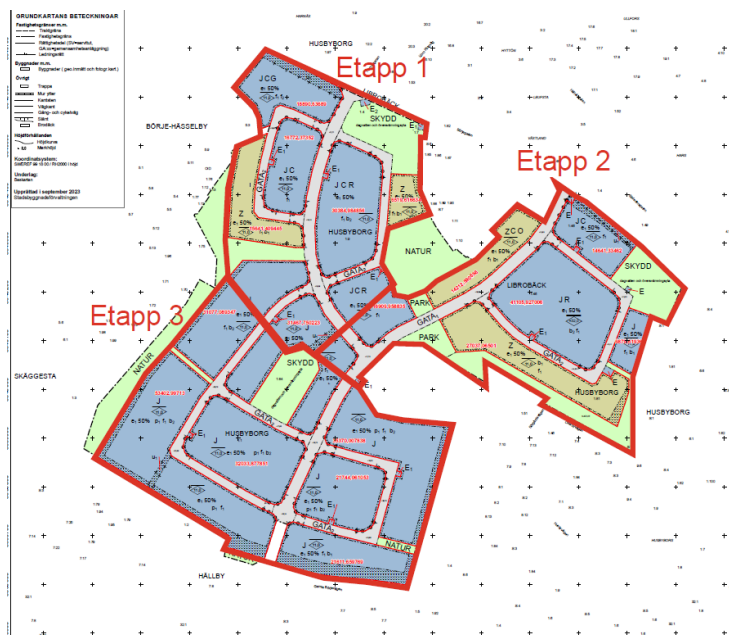
Västra Librobäck ska utvecklas till ett verksamhetsområde med fokus på företag och verksamheter med ett blandat verksamhetsinnehåll. Utförd verksamhetsutredning påvisar en lämplighet för lättare industri, kontor och vardaglig verksamhet. Planen tillåter även etablering av drivmedelsstation, servering och tillfälligt boende för att ge ökad service till nya och befintliga aktörer i närområdet. Utvecklingen sker för att främja näringslivet i Uppsala kommun. Projektet innehåller 43 hektar kvartersmark och beräknas kunna möjliggöra 2 000 – 2 500 nya arbetsplatser. Inom planområdet finns park- och naturmark för dels dagvattenhantering, dels rekreation och som brynzoner mot kring liggande bebyggelse. Projektet ser även över möjligheten att tillhandahålla vattenanslutning till viss kringliggande åkermark för att möjliggöra odling som kräver detta.



2. Etappindelning

Förprojektering och struktur inom området är förberett för att utbyggnad ska kunna ske i etapper. Med anledning av det relativt stora behovet av arkeologiska utredningar

inom området så kommer det till viss del vara styrande för utbyggnadsordningen då all arkeologi inte bedöms kunna genomföras under en säsong. Det finns utrymme att låta etapp 2 och 3 byta tidsordning ifall nya behov skulle uppstå.



Detaljplanen för kvarteret i mitten av etapp 2 är upphävd av Länsstyrelsen, men kommer att planläggas som kvartersmark. Detta kvarter hade vid granskningen en avvikande (högre) byggnadshöjd. Arbetet kommer att förfinas och bedömningen är att Länsstyrelsen skulle godta en detaljplan med samma byggnadshöjd som resterande del av planområdet, men projektet avser pröva den högre höjden.

3. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Detaljplan laga kraft	Q1 2026
Projektering	Q2-Q4 2026
Arkeologi, marksanering, rivning	Q2-3 2026 resp 2027
Entreprenadupphandling allmän plats	Q3 2026
Start utbyggnad allmän plats	Q4 2026
Byggstart kvartersmark	Q1 2028
Inflyttning	2028–2036
Färdigställande av allmän plats	2036
Projektavslut	2036

Tidplanen kommer att revideras fortlöpande under projektets gång

Detaljplanen är överklagad hos Mark och miljödomstolen och projektet räknar med att vi har en dom Q1 2026. Sker överklagan på den domen kan tidsplanen ytterligare fördröjas.

4. Kvalitet

I och med att detta är ett verksamhetsområde och att det planeras med större kvarter, så kommer gång- och cykelbana endast byggas på ena sidan av gatan inom området. Området innehåller mindre områden med parkmark. I planområdets ytterkant och kring dagvattendammar kommer befintliga fyllnadsmassor kunna nyttjas för att skapa kullar som kan planteras för att minska påverkan på kringboende. I anslutning till planområdet kommer servis för vatten kunna ordnas för en mindre del åkermark som då skulle kunna nyttjas för annan odling. Försäljningsstrategi för projektet tas fram under närmaste året.

5. Ekonomi

Hämtas från prognos i Antura, instruktion för hur rapporter genereras finns i respektive Excelmall, se nedan. Observera att basplanen i Antura som ligger till grund för budgeten ska sparas med kommentar om att den avser underlag för genomförandebudget.

5.1 Genomförandebudget

Projektets genomförandebudget utgör projektets totala ekonomi (kr):

Genomförandebudget	
Intäkter	769 192 550
I - Exploateringsersättning	0
I - Köpeskilling	596 300 000
I - Vidarefakturerering	172 893 000
I - Övriga intäkter	-451
Kostnader	-393 925 726
K - Entreprenad	-276 539 416
K - Markförvärv	-11 734 000
K - Personal extern	-860 207
K - Personal intern	-8 985 714
K - Projektering	-21 197 468
K - Utredningar	-45 149 591
K - Övriga kostnader	-8 800 573
K - Avgifter	-1 452 425
K - Byggledning och besiktning	-10 631 032
K - Planläggning	-8 575 300
Totalsumma	375 266 823

Utfallet till och med 2025-03-31 skiljer sig med 205 miljoner kronor från det bedömda nettot i utredningsbudgeten, som uppgick till 170 miljoner kronor. Förändringarna i projektresultatet för initierings- och utredningsfasen har skett främst till följd av bättre kontroll på kostnader genom förprojektering samt justering av intäktsnivå, som trots justering är försiktig. (Utredningsbudget från Projektdirektiv nov 2020).

5.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för Uppsala Vatten. Majoriteten av posten vidarefakturerering avser Va-nät med drygt 170 Mnr.