

§ 3

Mark- och exploateringsbudget för projekt KSN-2019-03709

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** anta budgetar för samtliga projekt inom mark- och exploateringsverksamheten enligt ärendets **bilaga 1**,
2. **att** ekonomiska avvikelser ska hanteras enligt ärendets **bilaga 4**,
3. **att** nya och reviderade budgetar ska beslutas av kommunstyrelsen, om inte annat följer av gällande delegationsordning, samt
4. **att** kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott ansvarar för den tertialvisa uppföljningen av samtliga projekts budgetar.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förvaltningens förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller förvaltningens förslag.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade 2016 om en särskild ordning för den ekonomiska hanteringen av exploateringsprojekt. För att möjliggöra en sådan uppföljning har exploateringsprojekten sedan dess kvalitetssäkrats och förslag till budgetar har nu upprättats.

Budgetarna anger nivåer för intäkter och kostnader i projekten. Då exploateringsprojekt i varierande grad avviker från tidiga kalkyler och estimerade budgetar så föreslås en hantering för avvikelser. Hanteringen för avvikelser skiljer sig åt för projekt i tidiga skeden respektive genomförandeskeden.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-01-22

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 9 januari 2020
- Bilaga 1, Budget för samtliga pågående projekt
- Bilaga 2, Nedbruten budget för projekt på kommunal samt privat mark
- Bilaga 3, Avvikelse rapporter
- Bilaga 4, Avvikelse ramar för projekt

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-01-09

Diarienummer:
KSN-2019-03709

Handläggare:
Christian Blomberg
Kent Eriksson

Mark- och exploateringsbudget för projekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** anta budgetar för samtliga projekt inom mark- och exploateringsverksamheten enligt ärendets **bilaga 1**,
2. **att** ekonomiska avvikelser ska hanteras enligt ärendets **bilaga 4**,
3. **att** nya och reviderade budgetar ska beslutas av kommunstyrelsen, om inte annat följer av gällande delegationsordning, samt
4. **att** kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott ansvarar för den tertialvisa uppföljningen av samtliga projekts budgetar.

Ärendet

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade 2016 om en särskild ordning för den ekonomiska hanteringen av exploateringsprojekt. För att möjliggöra en sådan uppföljning har exploaterings projekten sedan dess kvalitetssäkrats och förslag till budgetar har nu upprättats.

Budgetarna anger nivåer för intäkter och kostnader i projekten. Då exploateringsprojekt i varierande grad avviker från tidiga kalkyler och estimerade budgetar så föreslås en hantering för avvikelser. Hanteringen för avvikelser skiljer sig åt för projekt i tidiga skeden respektive genomförandeskeden.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Det har inga konsekvenser sett ur barn-, jämställdhets- eller näringslivsperspektivet.

Föredragning

Genom att skapa budgetar för samtliga projekt ökar möjligheten till politiskt inflytande över frågor som ekonomi, tid och kvalitet. Vidare möjliggör budgetbeslutet en tydligare styrning av samtliga projekt i den ordinarie linjeverksamheten.

Uppföljning av detta beslut ska ske tre gånger (tartialvis) per år, i samband med den ordinarie delårsuppföljningen. Vid uppföljning av detta beslut ska avvikelser från beslutade budgetar redovisas i form av avvikelse rapporter. Avvikelse rapporterna ska innehålla förklaringar till avvikelserna, beskrivning av genomförda och planerade åtgärder för att motverka eller kompensera för ytterligare avvikelser. Med avvikelser avses i första hand variationer utifrån de beslutade ekonomiska ramarna men även påverkan på tid och kvalitet ingår i uppföljningen, då dessa faktorer har en stark koppling till det ekonomiska utfallet.

Avvikelser uppstår som en naturlig följd av att tidiga projektidéer utvecklas och revideras. Kunskapen höjs successivt i projekten vilket leder till nya möjligheter och begränsningar utifrån de initiala ställningstaganden som ofta ligger till grund för tidiga budgetbeslut. Vidare uppstår avvikelser som en följd av att det är svårt att förutspå utfallet i entreprenadupphandlingar och att markförsäljningsintäkter påverkas av det rådande marknadsläget.

För att praktiskt kunna hantera pågående projekt och för att framdriften av projekten inte ska behöva invänta delårsrapportering om avvikelser ges förvaltningen möjlighet att fortsatt driva vidare projekten inom ramen för avvikelseramarna i ärendets **bilaga 4**.

Genom att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott ansvarar för uppföljningen av budgetarna för de olika projekten ökar utskottets insyn och möjlighet till uppföljning i kommunens exploateringsprojekt. Genom detta beslut kompletteras den ordinarie tartialuppföljningen för verksamheternas ekonomi med en specifik uppföljning av alla exploateringsprojekts helhetsekonomi. Då exploateringsprojekten redan idag hanteras av MEX-utskottet är det naturligt att uppföljningen av budgetarna också sker i utskottet.

Detta beslut ersätter till viss del kommunstyrelsens beslut den 13 juni 2019 § 141. I beslutet om Nya handlingsplaner inom exploateringsverksamheten (KSN-2019-1244) beslutades det om månatliga och tartialvisa uppföljning som nu ersätts genom den uppföljning som föreslås i denna tjänsteskrivelse.

Ekonomiska konsekvenser

Genom detta beslut förväntas medvetenheten om projektens ekonomiska ramar öka och avvikelserna i projekten kan identifieras tidigare genom tartialuppföljningen. Detta förväntas leda till förbättrad styrning och kontroll av både enskilda projekt och exploateringsverksamheten som helhet. Uppföljning av avvikelser bidrar även till generell erfarenhetsåterföring och utvärdering av framtida projekt.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 9 januari 2020
- Bilaga 1, Budget för samtliga pågående projekt
- Bilaga 2, Nedbruten budget för projekt på kommunal samt privat mark
- Bilaga 3, Avvikelse rapporter
- Bilaga 4, Avvikelse ramar för projekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Projektnamn	Markägarekonomi			Anläggningsekonomi			Projekt total	Direktiv	Utfall (2018-12)
	Intäkt	Kostnad	Netto	Inkomst	Utgift	Netto			
Rosendal	1 072 765	-284 281	788 484	685 320	-880 719	-195 399	593 085	721 000	86 597
Gottssunda programområde	713 035	-154 704	558 331	383 700	-383 700	0	558 331		-94
Eriksberg	563 547	-27 522	536 025	150 287	-150 360	-73	535 952	585 000	-4 790
Östra Fyrislund	441 143	-80 294	360 849	256 757	-256 237	520	361 369		51 591
Södra Storrreta	401 075	-51 432	349 643	224 970	-225 115	-145	349 498		-1 953
Södra Gunsta	436 184	-119 301	316 883	484 877	-490 984	-6 107	310 776	430 000	-25 939
Nv Staden Librobäck-Husbyborg	288 370	-77 631	210 739	248 370	-251 633	-3 263	207 476		25 277
Husbyborg Garverigatan	104 000	-15 124	88 876	40 690	-41 982	-1 292	87 584		-14 250
Östra Salabacke	453 418	-178 380	275 038	416 864	-618 454	-201 590	73 448	175 000	-67 149
Majklockan	46 113	-2 570	43 543	3 066	-4 722	-1 656	41 887		-1 805
Kungsängens bostad	115 694	-69 781	45 913	106 015	-110 759	-4 744	41 169		65 931
Jälla S Lindbacken	73 902	-16 394	57 508	76 672	-96 137	-19 465	38 043		5 307
Kvarngärdet 60:1	61 961	-15 707	46 254	5 364	-17 594	-12 230	34 024		6 675
Kv Vapenhuset	43 755	-5 301	38 454	43 623	-49 501	-5 878	32 576		-333
Gamla Uppsala 21:20	29 197	-2 509	26 688	10 171	-10 195	-24	26 664		-852
Cementgjuteriet	85 083	-16 742	68 341	27 822	-69 881	-42 059	26 282		45 633
Salabacke 1:1	24 649	-2 182	22 467	16 180	-16 408	-228	22 239		-485
Skarholmsvägen	22 400	-4 116	18 284	52 500	-52 659	-159	18 125		-361
Luthagens strand	27 242	-10 431	16 811	12 423	-12 423	0	16 811	15 000	207
Kv Klacken	16 214	-1 430	14 784	5 998	-6 568	-570	14 214		16 681
Gränby centrum södra och västra	48 926	-23 259	25 667	30 996	-44 454	-13 458	12 209		18 789
Kv Fjalar	18 878	-6 725	12 153	1 693	-1 833	-140	12 013		16 576
Brillinge 2:2 och 4:4 ÄVC	10 275	-371	9 904	8 255	-8 255	0	9 904	7 940	0
Börjetull etapp 2	47 574	-37 787	9 787	59 593	-59 593	0	9 787		-2 054
Centrala Storrreta	8 200	-1 343	6 857	2 200	-2 248	-48	6 809		-179
Kv. Sigbjörn Torbjörns torg (utredning)	8 642	-1 817	6 825	2 928	-3 518	-590	6 235		0
Vattenverket Galjbacken	6 000	-132	5 868	0	0	0	5 868		-84
Norby LSS	6 000	-134	5 866	0	0	0	5 866		0
Tryffelvägen	23 879	-10 365	13 514	0	-9 676	-9 676	3 838		6 289
Studentvägen	3 779	-35	3 744	0	0	0	3 744		1 382
Gottssundaskolan	7 400	-3 823	3 577	17 870	-17 870	0	3 577		-118
Ångkvarnen Skeppskajen	5 024	-1 506	3 518	74 130	-74 146	-16	3 502	3 500	0
Rackarberget	3 396	-42	3 354	0	-24	-24	3 330		3 383
Råbyvägen 2	88 670	-22 559	66 111	44 787	-108 040	-63 253	2 858		47 075
Kv Sverker	2 500	-40	2 460	0	0	0	2 460		2 465
Kv Leopold	9 530	-578	8 952	2 671	-9 952	-7 281	1 671		10 590
Kv Städet	1 513	-29	1 484	0	-36	-36	1 448		1 501
Kv Svalan	1 100	-57	1 043	782	-783	-1	1 042		1 067
Glimmern förskola	1 067	-140	927	0	-95	-95	832		1 022
Sävja 2:8 (Tennisklubb)	1 120	-322	798	3 229	-3 228	1	799		-22
Kv. Plantan (utredning)	1 030	-251	779	3 250	-3 254	-4	775		-63
Kvarntorget, Kvarngärdet 30:1	1 160	-476	684	2 620	-2 620	0	684		0
Haubitsen expl avtal	713	-73	640	112	-150	-38	602		688
Kv Stenhammar	625	-338	287	1 650	-1 650	0	287		0
KV Ubbo (Fjärdingen 20:3)	100	-46	54	0	0	0	54		-8
Kv Dagfrid	100	-62	38	708	-708	0	38		0
Kv Rosen	0	-48	-48	2 830	-2 760	70	22		295
Seminariet	200	-200	0	12 555	-12 555	0	0		0
Främre Boländerna	12 475	-12 475	0	180 920	-180 920	0	0		-264
Busstomten Kungsängen	159 159	-159 159	0	21 540	-21 540	0	0		-41 504
Kv Hugin	1 564	-1 564	0	16 056	-16 056	0	0		-63
Vaksala kyrkskola	125	-152	-27	1 250	-1 230	20	-7		0
Detaljplan för Nytt kraftvärmeverk i Boländerna	100	-113	-13	1 050	-1 045	5	-8		7
Rickomberga 21:3	40	-57	-17	0	0	0	-17		-9
Kv Sverre	0	-15	-15	35	-49	-14	-29		30
Mikaelsplan/Bredablick	102	-94	8	0	-38	-38	-30		94
Bälinge-Nyvla 11:3	0	-34	-34	0	0	0	-34		-28
Båttupställningsplats kungsängen	0	-61	-61	0	0	0	-61		-11
Kv Linklubban	0	0	0	0	0	0	-136		-136
Kv Blomdahl och del av Valsätra 1:26	0	-143	-143	0	0	0	-143		-143
Norra Bäcklösa	3 800	-528	3 272	29 785	-33 210	-3 425	-153		-12 310
EXPL AVTAL TENSTA-ÅSBY	20	-223	-203	0	0	0	-203		-189
Vävstolen	828	-985	-157	15 948	-16 081	-133	-290		-1 509
Hugo Alfvéns väg södra	0	-320	-320	0	0	0	-320		-320
DiverCity Vinnova-projekt	42	-371	-329	0	0	0	-329		-16
Kv Kronhjorten	342	-280	62	3 628	-4 065	-437	-375		-391
Kv Cylindern	0	-143	-143	2 625	-2 880	-255	-398		-19
Fyrishov	100	-95	5	3 125	-3 557	-432	-427	-427	-54
Fullerö verksamhetsområde	34 480	-34 759	-279	61 600	-61 768	-168	-447		-22
Studenternas	275	-852	-577	6 605	-6 605	0	-577		-429
Berget	701	-1 410	-709	8 291	-8 169	122	-587		-583
Kv Kantorn	5 723	-5 827	-104	874	-1 395	-521	-625		5 980
Storrreta	61 030	-62 454	-1 424	0	0	0	-1 424		6
Börje tull 1&2	4 977	-6 190	-1 213	18 327	-18 596	-269	-1 482		5 383
Kapellgärdet	18 289	-13 447	4 842	48 103	-54 627	-6 524	-1 682		24 772
Ambulansen	16 127	-16 864	-737	1 100	-2 093	-993	-1 730		-740
Kv Siv	200	-455	-255	4 700	-6 238	-1 538	-1 793		-26
Fullerö	1 015	-4 204	-3 189	59 146	-59 151	-5	-3 194		-3 915
Triangeltomten	29 993	-31 483	-1 490	0	-5 224	-5 224	-6 714		-6 661
Kv Heimdal	10	-497	-487	3 569	-10 042	-6 473	-6 960		-4 825
Tiundaskolan	928	-1 684	-756	7 104	-13 733	-6 629	-7 385		-2 488
Bäcklösa	136	-1 141	-1 005	16 104	-22 800	-6 696	-7 701		-4 181
Skölsta	10 766	-16 510	-5 744	103 431	-121 517	-18 086	-23 830		-5 949
Gottssunda stadsnod	28 330	-82 013	-53 683	140 000	-139 000	1 000	-52 683		-116
Ulleråker	1 843 000	-2 901 000	-1 058 000	950 000	-950 000	0	-1 058 000	-1 058 000	-1 828 000
Totalsumma	7 561 825	-4 605 992	2 955 833	5 229 444	-5 875 108	-645 664	2 310 033	879 013	-1 584 147

Del av exploateringsprosjekt på kommunal mark

		Markägarekonomi			Anläggningsekonomi			Projekt total	Direktiv	Utfall (2018-12)
Projektnamn	Exploateringsprojekt	Intäkt	Kostnad	Netto	Inkomst	Utgift	Netto			
Rosendal	Rosendal Etapp 1	90 933	-71 107	19 826	0	-113 639	-113 639	-93 813		-39 910
	Rosendal Etapp 2	274 932	-52 941	221 991	212 247	-212 715	-468	221 523		159 257
	Rosendal Etapp 3	400 124	-78 117	322 007	257 509	-257 718	-209	321 798		-50 390
	Rosendal Etapp 4	265 830	-31 438	234 392	112 100	-112 100	0	234 392		-7 078
	Rosendal Etapp 5	36 800	-7 461	29 339	103 464	-184 547	-81 083	-51 744		27 465
	Rosendal Huvudprojekt Drift	4 146	-43 217	-39 071	0	0	0	-39 071	721 000	-2 747
Rosendal Summa		1 072 765	-284 281	788 484	685 320	-880 719	-195 399	593 085	721 000	86 597
Gottsunda programområde		713 035	-154 704	558 331	383 700	-383 700	0	558 331		-94
Gottsunda programområde Summa		713 035	-154 704	558 331	383 700	-383 700	0	558 331		-94
Eriksberg	Eriksberg	450 000	-10 050	439 950	90 000	-90 076	-76	439 874	585 000	-3 610
	Hammarparken expl	72 950	-15 189	57 761	47 981	-47 981	0	57 761		-666
	Södra Kalkstenen (fd Blodstenen)	40 597	-2 283	38 314	12 306	-12 303	3	38 317		-514
Eriksberg Summa		563 547	-27 522	536 025	150 287	-150 360	-73	535 952	585 000	-4 790
Östra Fyrislund	Östra Fyrislund Etapp Almungevägen	0	0	0	0	0	0	0		0
	Östra Fyrislund	441 143	-80 294	360 849	256 757	-256 237	520	361 369		51 591
Östra Fyrislund Summa		441 143	-80 294	360 849	256 757	-256 237	520	361 369		51 591
Södra Storvreta	Södra Storvreta etapp 1	401 075	-51 003	350 072	224 970	-224 970	0	350 072		-1 379
	Södra Storvreta etapp 2	0	-429	-429	0	-145	-145	-574		-574
Södra Storvreta Summa		401 075	-51 432	349 643	224 970	-225 115	-145	349 498		-1 953
Södra Gunsta	Funbo Gunsta Exploatering	0	-285	-285	0	0	0	-285	430 000	
	Södra Gunsta /trafikplats	36 000	-41 549	-5 549	0	-190	-190	-5 739		-4 482
	Södra Gunsta ETAPP 3	176 700	-16 939	159 761	79 300	-79 352	-52	159 709		-5 352
	Södra Gunsta ETAPP 4	37 050	-13 922	23 128	120 700	-120 770	-70	23 058		-4 594
	Södra Gunsta ETAPP 5	104 150	-24 199	79 951	107 313	-107 305	8	79 959		-4 589
	Södra Gunsta Summa	353 900	-96 894	257 006	307 313	-307 617	-304	256 702	430 000	-19 302
Nv Staden Librobäck-Husbyborg	LIBROBÄCK	43 370	-12 821	30 549	13 370	-16 633	-3 263	27 286		27 286
	Västra Librobäck	245 000	-64 810	180 190	235 000	-235 000	0	180 190		-2 009
Nv Staden Librobäck-Husbyborg Summa		288 370	-77 631	210 739	248 370	-251 633	-3 263	207 476		25 277
Husbyborg Garverigatan		104 000	-15 124	88 876	40 690	-41 982	-1 292	87 584		-14 250
Husbyborg Garverigatan Summa		104 000	-15 124	88 876	40 690	-41 982	-1 292	87 584		-14 250
Östra Salabacke	Östra Salabackar Kv Broccolin	0	0	0	0	0	0	0		0
	Östra Salabacke	0	0	0	0	0	0	0	175 000	0
	Östra Salabacke Etapp 1	190 034	-50 009	140 025	0	-130 725	-130 725	9 300		41 270
	Östra Salabacke Etapp 2	148 498	-84 304	64 194	173 706	-244 571	-70 865	-6 671		-81 436
	Östra Salabacke Programområde 3	65 258	-21 931	43 327	142 786	-142 786	0	43 327		-14 777
	Östra Salabacke Programområde 4	49 628	-22 136	27 492	100 372	-100 372	0	27 492		-12 206
	Östra Salabacke Summa	453 418	-178 380	275 038	416 864	-618 454	-201 590	73 448		-67 149
	Majklockan	46 113	-2 570	43 543	3 066	-4 722	-1 656	41 887		-1 805
Kvarngärdet 60:1	61 961	-15 707	46 254	5 364	-17 594	-12 230	34 024		6 675	
Gamla Uppsala 21:20	29 197	-2 509	26 688	10 171	-10 195	-24	26 664		-852	
Cementgjuteriet	85 083	-16 742	68 341	27 822	-69 881	-42 059	26 282		45 633	
Salabacke 1:1	24 649	-2 182	22 467	16 180	-16 408	-228	22 239		-485	
Skarholmsvägen	22 400	-4 116	18 284	52 500	-52 659	-159	18 125		-361	
Brillinge 2:2 och 4:4 ÄVC	10 275	-371	9 904	8 255	-8 255	0	9 904	7 940		
Centrala Storvreta	8 200	-1 343	6 857	2 200	-2 248	-48	6 809		-179	
Vattenverket Galjbacken	6 000	-132	5 868	0	0	0	5 868		-84	
Norby LSS	6 000	-134	5 866	0	0	0	5 866		0	
Tryffelvägen	23 879	-10 365	13 514	0	-9 676	-9 676	3 838		6 289	
Glimmern förskola	1 067	-140	927	0	-95	-95	832		1 022	
KV Ubbo (Fjärdingen 20:3)	100	-46	54	0	0	0	54		-8	
Busstomten Kungsängen	159 159	-159 159	0	21 540	-21 540	0	0		-41 504	
Vaksala kyrkskola	125	-152	-27	1 250	-1 230	20	-7		0	
Kv Sverre	0	-15	-15	35	-49	-14	-29		30	
Båtuppställningsplats kungsängen	0	-61	-61	0	0	0	-61		-11	
EXPL AVTAL TENSTA-ÅSBY	20	-223	-203	0	0	0	-203		-189	
Hugo Alfvéns väg södra	0	-320	-320	0	0	0	-320		-320	
DiverCity Vinnova-projekt	42	-371	-329	0	0	0	-329		-16	
Kv Kantorn	5 723	-5 827	-104	874	-1 395	-521	-625	5 980		
Storvreta	Fullerö Trafikplats	61 030	-61 030	0	0	0	0		63	
	Storvreta samordningsprojekt	0	-1 424	-1 424	0	0	0	-1 424		-57
Storvreta Summa		61 030	-62 454	-1 424	0	0	0	-1 424		6
Kapellgärdet		0	-495	-495	12 466	-14 854	-2 388	-2 883		-1 340
Triangeltomten		29 993	-31 483	-1 490	0	-5 224	-5 224	-6 714		-6 661
Gränby centrum södra och västra		0	-66	-66	7 481	-14 798	-7 317	-7 383		-7 352
Ulleråker		1 843 000	-2 901 000	-1 058 000	950 000	-950 000	0	-1 058 000	-1 058 000	-1 828 000
Totalsumma		0	6 815 269	-4 184 245	2 631 024	3 833 475	-4 316 640	-483 165	2 147 859	860 940

Del av exploateringsprojekt på privat mark

Projektnamn	Exploateringsprojekt	Markägarekonomi			Anläggningsekonomi			Projekt total	Direktiv	Utfall (2018-12)
		Intäkt	Kostnad	Netto	Inkomst	Utgift	Netto .			
Kungsängens bostad	Hovstallängen	0	-143	-143	109	-6 613	-6 504	-6 647		-2 201
	Kungsängen Bostad	115 394	-61 333	54 061	104 254	-86 159	18 095	72 156		72 156
	Skytteln Ångkvarn	300	-8 162	-7 862	1 652	-10 202	-8 550	-16 412		-1 124
	Varpen o Spolen	0	-143	-143	0	-7 785	-7 785	-7 928		-2 900
Kungsängens bostad Summa		115 694	-69 781	45 913	106 015	-110 759	-4 744	41 169		65 931
Kv Vapenhuset		43 755	-5 301	38 454	43 623	-49 501	-5 878	32 576		-333
Luthagens strand		27 242	-10 431	16 811	12 423	-12 423	0	16 811	15 000	207
Kv Klacken		16 214	-1 430	14 784	5 998	-6 568	-570	14 214		16 681
Kv Fjalar		18 878	-6 725	12 153	1 693	-1 833	-140	12 013		16 576
Kv. Sigbjörn Torbjörns torg (utredning)		8 642	-1 817	6 825	2 928	-3 518	-590	6 235		
Studentvägen		3 779	-35	3 744	0	0	0	3 744		1 382
Ångkvarnen Skeppskajen		5 024	-1 506	3 518	74 130	-74 146	-16	3 502	3 500	
Rackarberget		3 396	-42	3 354	0	-24	-24	3 330		3 383
Råbyvägen 2	Bruno Liljeforsgatan	39 043	-10 985	28 058	19 413	-46 782	-27 369	689		22 353
	Kvarngärdet/väktargatan	16 153	-752	15 401	9 262	-18 518	-9 256	6 145		20 637
	Norra kvarngärdet	33 474	-10 603	22 871	9 616	-23 951	-14 335	8 536		20 093
	OH Råbyvägens ombyggnad	0	-219	-219	6 496	-18 789	-12 293	-12 512		-16 008
Råbyvägen 2 Summa		88 670	-22 559	66 111	44 787	-108 040	-63 253	2 858		47 075
Kv Sverker		2 500	-40	2 460	0	0	0	2 460		2 465
Kv Leopold		9 530	-578	8 952	2 671	-9 952	-7 281	1 671		10 590
Kv Stådet		1 513	-29	1 484	0	-36	-36	1 448		1 501
Kapellgärdet	Kapellgärdet	4 162	-9 692	-5 530	23 570	-23 873	-303	-5 833		14 667
	Kv Tornet Norra	0	-152	-152	4 011	-6 053	-2 042	-2 194		1 033
	Norra Kappelgärdet	14 127	-3 108	11 019	8 056	-9 847	-1 791	9 228		10 412
Kapellgärdet Summa		18 289	-12 952	5 337	35 637	-39 773	-4 136	1 201		26 112
Kv Svalan		1 100	-57	1 043	782	-783	-1	1 042		1 067
Sävla 2:8 (Tennisklubb)		1 120	-322	798	3 229	-3 228	1	799		-22
Kv. Plantan (utredning)		1 030	-251	779	3 250	-3 254	-4	775		-63
Kvarntorget, Kvarngärdet 30:1		1 160	-476	684	2 620	-2 620	0	684		
Haubitsen expl avtal		713	-73	640	112	-150	-38	602		688
Kv Stenhammar		625	-338	287	1 650	-1 650	0	287		
Kv Dagfrid		100	-62	38	708	-708	0	38		
Kv Rosen		0	-48	-48	2 830	-2 760	70	22		295
Seminariet		200	-200	0	12 555	-12 555	0	0		
Kv Hugin		1 564	-1 564	0	16 056	-16 056	0	0		-63
Främre Boländerna		12 475	-12 475	0	180 920	-180 920	0	0		-264
Detaljplan för Nytt kraftvärmeverk i Bolände		100	-113	-13	1 050	-1 045	5	-8		7
Rickomberga 21:3		40	-57	-17	0	0	0	-17		-9
Mikaelsplan/Bredablick		102	-94	8	0	-38	-38	-30		94
Bälinge-Nyvla 11:3		0	-34	-34	0	0	0	-34		-28
Kv Linklubban		0	0	0	0	0	0	-136		-136
Norra Bäcklösa		3 800	-528	3 272	29 785	-33 210	-3 425	-153		-12 310
Börjetull etapp 2		0	-279	-279	8 981	-8 981	0	-279		
Värvstolen		828	-985	-157	15 948	-16 081	-133	-290		-1 509
Kv Kronhjorten		342	-280	62	3 628	-4 065	-437	-375		-391
Kv Cylindern		0	-143	-143	2 625	-2 880	-255	-398		-19
Fyrishov		100	-95	5	3 125	-3 557	-432	-427	-427	-54
Fullerö verksamhetsområde		34 480	-34 759	-279	61 600	-61 768	-168	-447		-22
Studenternas		275	-852	-577	6 605	-6 605	0	-577		-429
Berget		701	-1 410	-709	8 291	-8 169	122	-587		-583
Börje tull 1&2	Börjetull	4 977	-2 575	2 402	0	0	0	2 402		2 402
	Ettapp 1 Kv Gimo	0	-3 615	-3 615	18 327	-18 596	-269	-3 884		2 981
Börje tull 1&2 Summa		4 977	-6 190	-1 213	18 327	-18 596	-269	-1 482		5 383
Ambulansen		16 127	-16 864	-737	1 100	-2 093	-993	-1 730		-740
Kv Siv		200	-455	-255	4 700	-6 238	-1 538	-1 793		-26
Fullerö	Fullerö bostäder	15	-820	-805	39 786	-39 785	1	-804		3 206
	Fullerö Park	960	-3 377	-2 417	19 360	-19 359	1	-2 416		-7 159
	Västra Fullerö	40	-7	33	0	-7	-7	26		38
Fullerö Summa		1 015	-4 204	-3 189	59 146	-59 151	-5	-3 194		-3 915
Jälla S Lindbacken	JällaS Ettapp 1	17 800	-5 913	11 887	43 910	-58 909	-14 999	-3 112		-1 988
	JällaS Ettapp 2	0	-534	-534	0	0	0	-534		-289
	JällaS Ettapp 4 Del 1	0	-50	-50	6 187	-8 447	-2 260	-2 310		9
	JällaS Ettapp 4 Del 2	0	-122	-122	6 723	-5 352	1 371	1 249		5 053
Jälla S Lindbacken Summa		17 800	-6 619	11 181	56 820	-72 708	-15 888	-4 707		2 785
Kv Heimdal		10	-497	-487	3 569	-10 042	-6 473	-6 960		-4 825
Tiundaskolan		928	-1 684	-756	7 104	-13 733	-6 629	-7 385		-2 488
Bäcklösa		136	-1 141	-1 005	16 104	-22 800	-6 696	-7 701		-4 181
Södra Gunsta	Södra Gunsta Eksjöhus expl.	100	-350	-250	2 403	-143	2 260	2 010		719
	Södra Gunsta etapp1	0	-4 920	-4 920	42 261	-50 302	-8 041	-12 961		412
Södra Gunsta Summa		100	-5 270	-5 170	44 664	-50 445	-5 781	-10 951		1 131
Skölsta	SKÖLSTA	0	0	0	0	0	0	0		
	Skölsta Ettapp 1	10 549	-10 214	335	26 640	-27 494	-854	-519		-519
	Skölsta etapp 2-3	143	-4 558	-4 415	41 389	-54 913	-13 524	-17 939		-4 994
	Skölsta Ettapp 4-5	74	-250	-176	8 677	-10 234	-1 557	-1 733		-280
	Skölsta Ettapp 6	0	-1 488	-1 488	26 725	-28 876	-2 151	-3 639		-156
Skölsta Summa		10 766	-16 510	-5 744	103 431	-121 517	-18 086	-23 830		-5 949
Gottssunda stadsnod		28 330	-82 013	-53 683	140 000	-139 000	1 000	-52 683		-116
Totalsumma		504 370	-330 168	174 202	1 151 220	-1 303 979	-152 759	21 307	18 073	164 878

Del av exploateringsprojekt på delvis kommunal- och privat mark (hybrid)

Projektnamn	Exploateringsprojekt	Markägarekonomi			Anläggningsekonomi			Projekt total	Direktiv	Utfall (2018-12)
		Intäkt	Kostnad	Netto	Inkomst	Utgift	Netto .			
Södra Gunsta		82 184	-17 137	65 047	132 900	-132 922	-22	65 025		-7 768
Jälla S Lindbacken		56 102	-9 775	46 327	19 852	-23 429	-3 577	42 750		2 522
Gränby centrum södra och västra	Gränby Centrum Ettapp 1	18 081	-10 284	7 797	7 615	-7 615	0	7 797		10 038
	Gränby Centrum Ettapp 2	26 015	-8 079	17 936	15 900	-22 041	-6 141	11 795		16 103
	Gränby Centrum Ettapp 2 Ny VA	4 830	-4 830	0	0	0	0	0		0
Gränby centrum södra och västra Summa		48 926	-23 193	25 733	23 515	-29 656	-6 141	19 592		26 141
Börjetull etapp 2		47 574	-37 508	10 066	50 612	-50 612	0	10 066		-2 054
Gottssundaskolan		7 400	-3 823	3 577	17 870	-17 870	0	3 577		-118
Kv Blomdahl och del av Valsätra 1:26		0	-143	-143	0	0	0	-143		-143
Totalsumma		242 186	-91 579	150 607	244 749	-254 489	-9 740	140 867		18 580

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Kv Ambulansen

Datum:
2019-11-27

Diarienummer: KSN-2012-1263
Projektnummer: 8000056

Projektledare:
Sara Ringbom

Avvikelse rapport för Kv. Ambulansen

Projektet befinner sig i en produktionsfas där allmänna anläggningar och ledningsflyttar håller på att projekteras.

Tidigare beslutspunkter för projektet:

- 2014-03-13 Antagande av detaljplan för del av Kv Ambulansen m.fl.
- 2014-03-17 Exploateringsavtal Kv Ambulansen
- 2014-11-27 Laga kraft av detaljplan för del av Kv Ambulansen m.fl.
- 2015-06-02 Tillägg till exploateringsavtal Kv Ambulansen
- 2017-10-12 Tillägg 2 till exploateringsavtal Kv Ambulansen

Mål för projektet

Projektet har inget framtaget projektdirektiv eller projektplan. Mål för projektet är att möjliggöra uppförandet av ett nytt flerbostadshus samt att bygga ut allmän gata.

Prognos tid

Projektet har ingen tidigare beslutad tidplan.

Fastighetsreglering har varit en förutsättning för att kunna genomföra projektet. Dock har en berörd fastighetsägare varit svår att komma överens med vilket har gett en viss förskjutning av tidplanen.

En annan faktor som har haft en stor påverkan på tidplanen är möjligheten att genomföra alla nödvändiga ledningsflyttar. Under projekteringen av ledningsflytten har det visat sig vara väldigt komplicerat att skapa tillräckligt stort utrymme för alla ledningar. Projekteringen har pågått sedan 2016 och först nyligen har projektören hittat lägen för ledningarna som alla berörda ledningsägare accepterar.

Prognos kvalitet

Projektets kvalitet har inte förändrats i förhållande till tidigare fattade beslut.

Prognos ekonomi

Den kalkyl som upprättades för projektet inför framtagandet av exploateringsavtalet innebar ett överskott på knappt en miljon kronor. 2016 påbörjades projekteringen av gata och ledningar och under projekterings gång visade det sig att ytterligare ledningar är nödvändiga att flytta. En uppdatering av kalkylen för ledningsflytt visade på kraftiga fördyringar, vilket beror dels på att ytterligare ledningar måste flyttas och dels på att det begränsade utrymmet i marken gör en ledningsflytt komplicerad.

Ett tillägg till exploateringsavtalet innebar att kommunen tog in en säkerhet från exploitören i form av en bankgaranti för att försäkra sig om att exploitören kan finansiera den fördyrade ledningsflytten.

Projekteringen är nu nästan klar och en ny kalkyl för ledningsflytten har upprättats. Kalkylen innebär en viss fördyring för ledningsflytten jämfört med 2017 och en dialog har inletts med exploitören för att säkerställa att exploateringen är ekonomiskt genomförbar.

Exploateringsavtalet innehåller ett kostnadstak för kommunens ekonomiska åtaganden för ledningsflytt. Dock är exploateringsavgiften ett fast belopp och projektet har därför en underfinansiering av allmän plats, vilket innebär ett kalkylerat underskott på drygt en miljon kronor.

	Ursprunglig kalkyl 2014	Kalkyl 2017	Kalkyl 2019
Kostnader			
Projektering ledningsflytt		0	-600 000
Projektleddning ledningar		0	-200 000
Byggledning ledningar		0	-400 000
Ledningsflytt	-3 474 000	-15 220 800	-14 820 000
Allmän plats	-1 651 000	-2 000 000	-2 126 000
Administrativ kostnad	-120 000	-860 000	-700 000
Rivning stödmur och belysning	-50 000	-50 000	-50 000
Intäkter			
Köpeskilling	4 455 000	4 455 000	4 455 000
Ersättning ledningsflytt	748 500	11 500 000	12 320 000
Ersättning allmän plats	1 090 000	1 090 000	1 090 000
Resultat	998 500	-1 085 800	-1 031 000

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: [Berget 70037]

Datum:
2019-12-03

Diarienummer:
Projektnummer: 70037

Projektledare:
Lars Fredriksson

Avvikelse rapport för Berget

Mål för projektet

Möjliggöra byggrätter för såväl bostäder som skola.

Relevanta beslutspunkter

2005-12-201 Exploateringsavtal Kv. Berget, Gamla Uppsala 21:52, FSN 2005-035033

Prognos tid

Kommunens förvärv av skolbyggrätt av Riksbyggen under 2019. Därefter kommer skolbyggrätten som säljas till Skolfastigheter AB som kommer att påbörja projektering och byggnation av förskola för områdets behov.

Prognos kvalitet

Enligt mål för projektet.

Prognos ekonomi

Projektet kommer att belastas med ca 12,2 mnkr för förvärv av skolbyggrätt, möjlig intäkt ligger i häradet om ca 1,6 mnkr, utifrån försäljning om 1300 kr/BTA. Förvärvet görs utifrån användningsområde bostad och säljs utifrån användningsområde skola.

Förvärvet möjliggör etablering av förskola i området och ses som strategiskt viktigt för kommunen.

I kommande liknande exploateringsprojekt kommer kommunen att jobba aktivt med att hitta tidiga överenskommelser för förvärv av skolbyggrätter i syfte att tidigt säkra mark för skolor och förskolor samt skapa förutsägbarhet kring kostnader för detta.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Bäcklösa

Datum:
2019-11-28

Diarienummer: KSN-2013-0759
Projektnummer: 8000058

Projektledare:
Karl Gustafsson

Avvikelse rapport för Bäcklösa

Projektet omfattas av detaljplan för Bäcklösa, dnr PBN 2012/20086-1, som vann lagakraft 2014-10-28. I samband med att detaljplanen vann laga kraft ingicks exploateringsavtal, KSN-2013-0759, mellan kommunen och exploatören Uppsala Hem AB. Exploateringsavtalet anger villkor för att möjliggöra genomförande av detaljplanen.

Projektet befinner sig i genomförandefasen.

Mål för projektet

Ny bebyggelse för att länka samman Gottsunda och Ultuna. Utmed Gottsunda allé finns lokaler i bottenvåning, ett torg och högre bebyggelse (6 våningar) för att skapa en stadsmässig gata.

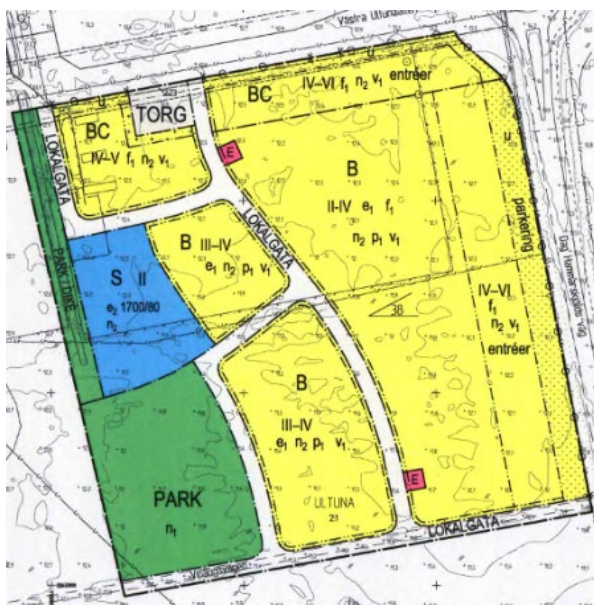
Prognos tid

Utbyggnaden av allmän plats sker i samverkan med exploatören vilket medför att utbyggnaden påverkas av exploatörens framdrift och vice versa.

Gata och VA – har slutbesiktigats tom skede 1 november 2017. Området garantibesiktigades september 2019. Skede 2 arbeten planeras att delas upp i två etapper.

Preliminär tidplan; huvudgatan och torgkvarteret 2021 och Ekoxevägen samt Vipängsvägen 2023.

Parken – Den södra halvan av parken blev klar 2018. Den kommer att kompletteras med lekplats, gc-väg och belysning (2020).



Prognos kvalitet

De genomförda utbyggnaderna av allmän plats uppfyller de kvaliteter som överenskomms i exploateringsavtalet.

Prognos ekonomi

Exploateringsavtalet specificerar kostnaden för utbyggnad av allmänplats. Exploateringsersättningen är 14 700tkr. Exploateringsersättningen indexregleras med entreprenadindex till betalningstidpunkten. Den senaste prognosen visar på ett negativt resultat om ca -7 700tkr.

	Exploateringsavtal (tkr)	Budget 2020 (tkr)	Avvikelse (tkr)
Kostnader			
Utbyggnad allmän plats	14 700	20 400	-5 700
Dagvattendamm	-	2 500	- 2 500
Personal	-	1 100	- 1 100
Intäkter			
Exploateringsersättning	14 700	14 900	+200
Tilläggsavtal		1 250	+1 250
Ök om fastighetsreglering		135	+135
Resultat	0	- 7 700	- 7 700

Nedan följer förklaring till varför kostnaderna överstiger det som anges i exploateringsavtalet.

Kulvertutbyggnad för dagvatten från bäcklösa dike

Ursprungligen skulle vidareledningen av vatten från Bäcklösadiket och ravinen ligga i ett öppet dike och ledas in i den dagvattendamm som har anlagts för hantering av dagvatten från kvartersmark inom projektet. Då Länsstyrelsen under projekteringen ställde krav på att dammen inte bara skulle fördröja utan även sedimentera dagvattnet ändrades förutsättningarna. En sedimentationsdamm med kapacitet att kunna hantera det sammanlagda flödet från ravinen, Bäcklösadiket och dagvatten från projektet hade blivit flera gånger större än den damm som nu har anlagts – vilket i sin tur skulle innebära att många byggrätter skulle ha försvunnit. Lösningen för att behålla byggrätterna var att låta dammen enbart ta hand om dagvatten och att anlägga en separat kulvert som omhändertar vatten från Bäcklösadiket och ravinen. Uppsalahem och kommunen har enats om att dela på kostnaden.

Personalkostnader

I exploateringsavtalet regleras inte personalkostnader för projektledning. Kostnader för personal drabbar därför projektet direkt.

Borttagning av vegetation

Koden för trädfällning saknades och vegetationsavtagningen var felformulerad i upphandlingsunderlaget. Det fick till följd att kontraktssumman blev missvisande.

Ovanligt väder

Då både ett 200-års regn och ett 50-års regn föll inom loppet av ett par veckor, sommaren 2018, rasade både dammens slänter och de öppna ledningsschakterna in. Delar av arbetet fick göras om.

Markägofrågor

Förrättningsavtal med SLU för kulvert – förseningar. För att anlägga kulvert för hantering dagvatten över SLU:s fastighet var ett servitutsavtal tvunget att upprättas. Förrättningen drog ut på tiden och skapade förseningar.

Schakt och fyll

Marken i södra Bäcklösa är vattensjuk och benägen att rasa in i schakterna. Under entreprenaden trängde grundvatten in från schaktbotten och stod tidvis ca 1,5 m under färdig marknivå. Därför kunde inte befintlig lera återanvändas som återfyllnad, som planerat, utan krossmaterial fick köpas in.

I upphandlingen av entreprenaden föreskrevs en felaktig skopbredd för schakt. När det jämkades ledde det till en kraftig utökning av såväl schakt som fyll.

Tillfällig väg

Den tillfälliga vägen för omledning av trafik vid arbeten på Vipängsvägen saknades i upphandlingen av entreprenaden. (Halva kostnaden tas av UVAB)

Övrigt

Ökade projekterings- och entreprenadpriser – Byggsektorn har gått på högvarv vilket återspeglar sig både i hur få och hur höga anbud kommunen fått in. Sedan kalkylen, som ligger till grund för exploateringsavtalet, togs fram har projekterings- och entreprenadpriserna ökat med omkring 30%. En kostnadsökning som inte uppvägs av indexuppräknings.

Kalkylen för gata i Bäcklösa beräknades utifrån schablonkostnader.

Krock med parallella utbyggnader – utbyggnad av allmän plats samtidigt som exploatören har medfört förseningar för båda parter. Tung trafik har dessutom kört sönder gator.

Projekteringsmissar - Felaktiga koder och saknade koder i mängdförteckningen har gett en missvisande kontraktssumma och många priser som har fått regleras i ÄTA. Eftersom kostnadsökningarna uppdagades under pågående entreprenad fanns inga möjligheter att hitta alternativa lösningar eller att ta in en annan eventuellt billigare entreprenör.

Fastighetsfrågor - Detaljplanen har inte tagit hänsyn till befintliga fastighetsgränser eller uppmärksammat avvikelser, något som har gjort att flera fastighetsregleringar har behövts genomföras i efterhand när problemet har uppdagats. Det har medfört förseningar och diskussioner med berörda fastighetsägare.

Förslag till åtgärder

Merparten av de allmänna anläggningarna är redan utförda och kommunen sitter fast i ett exploateringsavtal som gör att kommunen inte kan rikta kostnadsökningarna mot exploatören. Projektet kommer arbeta med aktiv kostnadskontroll för att minimera risken för kostnadsökningar för återstående arbete.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Cementgjuteriet

Datum:
2019-11-11

Diarienummer: FSN-2010-0380
Projektnummer: 8940215

Projektledare:
Jonathan Molund

Avvikelse rapport för Cementgjuteriet

Projektets syfte är att skapa nya bostadskvarter med bostäder i blandade upplåtelseformer. Projektet innehåller även en allmän kvarterspark samt lokaler för förskola. Detaljplanen möjliggör byggnation av cirka 850 bostäder som lokaliseras på det som tidigare varit en cementfabrik som byggdes på 1940-talet och revs under 2008. Detaljplanen vann laga kraft 2010-06-17.

Projektet befinner sig för närvarande i genomförandefasen med utbyggnad av allmän plats.

Tidigare beslutspunkter för projektet:

-Beslut om köp- och exploateringsavtal med Uppsalahem (FSN-2010-0380)

Mål för projektet

Projektet har inget framtaget projektdirektiv eller projektplan. Mål för projektet är att tillskapa cirka 850 bostäder.

Prognos tid

Projektet har ingen beslutad tidplan och därmed inga avvikelser. Prognosen i dagsläget ger ett färdigställande under 2020.

Prognos kvalitet

Projektet har ingen beslutad kvalitetsnivå och därmed inga avvikelser.

Prognos ekonomi

	Exploateringsavtal (tkr)	Budget 2020 (tkr)	Avvikelse (tkr)
Kostnader			
Utbyggnad av allmän plats	66 000	69 000	3 000
Personal anläggning	-	1 000	1 000
Bullerplank	-	13 000	13 000
Mex-kostnader	-	4 000	4 000
Intäkter			
Exploateringsersättning	28 000	28 000	0
Markförsäljning	85 000	85 000	0
Resultat	47 000	26 000	-21 000

Inför tecknande av köp- och exploateringsavtal med Uppsalahem gjordes en kalkyl där kostnaden för utbyggnad av allmän plats beräknades till ca 66 mkr. Avtalet gav intäkter via exploateringsersättning om ca 28 mkr vilket utgjorde 42% av den totala kalkylerade exploateringskostnaden och motsvarar Uppsalahems markinnehav vid tecknande av avtalet. Resterande del (58%) av exploateringskostnaderna ingick i markförsäljningen till Uppsalahem, dvs kommunens andel av exploateringsersättningen.

Prognos om slutkostnad för utbyggnad av allmän plats är idag ca 70 mkr.

Utöver kostnader för allmän plats finns kostnader om ca 17 mkr. Ett bullerplank som byggts mot järnvägen utgör ca 13 mkr. I det beslutade köp- och exploateringsavtalet finns inte dessa kostnader upptagna. Inga andra politiska beslut har fattats varför dessa kostnader kan anses utgöra en avvikelse.

Projektets totala resultat beräknas bli ca 26 mkr.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Fjalar

Datum:
2019-11-22

Diarienummer:
Projektnummer: 8000178

Projektledare:
Maja Kumlin

Avvikelse rapport för kv. Fjalar

Exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och Vasakronan Uppsala City AB tecknades i april 2018 och detaljplanen vann laga kraft 2018-05-17.

Mål för projektet

Projektets syfte är att möjliggöra ny bebyggelse för kontor och centrumverksamhet med motivet att möta efterfrågan av kontorslokaler i centrum.

Prognos tid

Projektet håller tidsplanen.

Detaljplanen antogs våren 2018. Under 2018 har fastighetsreglering genomförts där kommunen överför mark (ca 900 kvm) till Vasakronans fastighet (Kungsängen 14:1), mark som enligt detaljplanen är utpekad som kvartersmark. Inom marken som överläts till Vasakronan fanns VA-ledningar (spill- och vattenledning samt större dagvattenledning) som pga. exploateringen behövde flyttas ut i allmän plats. Under 2019 har flytt av VA-ledningar från överlåten kvartersmark till allmän plats (gata) utförts av kommunen i egen regi. Vasakronan påbörjar därefter byggnation av kontorshus. När kontorsbyggnaden är på plats påbörjar Uppsala kommuns arbete med anläggande av allmän plats.

Prognos kvalitet

Ingen avvikelse.

Prognos ekonomi

Ökade kostnader med ca 4,3 mnkr.

Vasakronan ska enligt exploateringsavtalet ersätta kommunen med ett engångsbelopp om 1 750 000 kr vilket ska motsvara hela kalkylerade kostnaden för flytt av VA-ledningar från överlåten kvartersmark till allmän plats. Ersättning för VA-flytten erlades augusti 2019.

Arbetet med VA-flytten är slutfört och upparbetad kostnad uppgår till ca 6 000 000 kr.

Flytten av VA-ledningar från överlåten kvartersmark innebar även att ledningar inom fastigheten närmast Kungsgatan (Kungsängen 14:4) behövde flyttas ut i gata. Denna

ledningsflytt omnämns inte i exploateringsavtalet. Beräknad kostnad för denna flytt uppgår till 700 000 kr.

Kostnaden för utbyggnad av gata beräknas i november 2019 bli cirka 1,8 miljoner kronor.

Kostnadsökningen för ledningsflytt beror på följande faktorer:

- Okända faktorer under mark som påverkat den totala arbetstiden (ökade kostnader för personal, maskiner, trafiksäkerhetsåtgärder och dyl.)
- Förbättrad gatuöverbyggnad vid återställning efter VA-arbeten
- Högre kostnader för trafikavstängningar än beräknat.
- Oförutsedda kostnader för provisorisk väg för busstrafik.
- Pumpning av dagvatten vid två tillfällen vid omkoppling av ledningar.
- Högre materialkostnader än beräknat

Åtgärder för att hantera avvikelser:

- Ledningsarbetena redan är utförda. Exploateringsavtalet hanterade inte kostnader för VA-ledningsflytt utöver flytt av VA-ledningar från överlåten kvartermark. Förhandling mellan exploitör och kommunen pågår. I nya exploateringsavtal kostnadsfördelningen mellan parterna för ledningsomflyttningskostnader att utvecklas.
- Kostnad för förbättrad gatuöverbyggnad vid återställning av VA-arbeten kan härledas som kostnader för anläggande av allmän plats och kan därmed faktureras som exploateringsersättning, förhandling kommer att göras med exploitören.
- Kostnader för anläggande av allmän plats ska exploitören faktureras 76% av faktiskt kostnad kvartalsvis efter att förprojektering inletts. Inga större avvikelser i kostnader för anläggande av allmän plats förväntas uppkomma.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Gränby Centrum södra och västra

Datum:
2019-12-04

Diarienummer: KSN-2014-1493-8
Projektnummer: 80000152, 8000153,
8000238

Projektledare:
Johanna Viring Till

Avvikelse rapport för Gränby centrum södra och västra

Beskriv vilken projektfas projektet befinner sig i: Produktion.

Redovisa tidigare beslutspunkter för projektet:

Beslut om detaljplanläggning av sydvästra Gränby centrum, plan- och byggnadsnämnd, 2014-02-13.

Mark och exploateringsutskottet beslutade 2016-01-07 Exploateringsavtal och köpeavtal med Gränby centrum AB (exploatören) för sydvästra Gränby.

Detaljplanen vann laga kraft 25 februari 2016.

Mål för projektet

Syftet med detaljplanen är att tillskapa 350 – 400 bostäder och ny- och tillbyggnad av befintligt centrum. Nya verksamhetslokaler för handel, kontor, restauranger och kultur. Detaljplanen innebär en flytt av Marknadsgatans läge till förmån för bostäder i anslutning till Gränby parken. Tillskottsmark har avyttras till exploatör.

Utveckling av privat mark i kombination med försäljning av tillskottsmark, saknas formellt beslutade mål i projektdirektiv. Politiskt beslutat exploateringsavtal och köpeavtal med Atrium Ljungberg AB.

Prognos tid

Utbyggnad av marknadsgatan något försenad till följd av förekomst av berg vilket medfört behov av sprängningsarbete i samband med ledningsflytt. Delområde 2 skede 2 färdigställs vår 2020. Skede 1 delområde 1 uppskattat färdigställande under vår 2020. Skede 2 av gatuentreprenad och park planeras 2023–2024 efter att byggnader i anslutning till Gränby parken är uppförda.

Prognos kvalitet

Projektet avviker inte i kvalitet.

Prognos ekonomi

Delområde 1	Prognos 2019 (tkr)	Exploatörens andel	Uppsala kommun	Budget 2016	Avvikelse Uppsala Kommun	Avvikelse Exploatör
Utbyggnad av allmän plats "GATA"	16 236	12 177	4 059	14 964	-318	-954
PARK	5 806	3 723	2 083	5 806	0	0
Summa Allmän plats	22 042	15 900	6 142	20 770	-318	-954
Markförsäljning	20 207			19 651	556	
Delområde 2	Prognos 2019 (tkr)	Exploatörens andel	Uppsala kommun	Budget 2016	Avvikelse Uppsala Kommun	Avvikelse Exploatör
Utbyggnader av allmän plats GATA	7 615	7 615	0	5 602	0	-2 013
Markförsäljning	9 334			9 334	0	
Summa Allmän plats D1+D2	29 657	23 515	6 142	26 372	-318	-2 967
Summa ledningsflytt	11 594	9 645	1 949	8 950	288	-2 933
Ledningsf + Allmän p	41 251	33 160	8 091	35 322		-5 900

Exploatören ska enligt exploateringsavtal erlägga exploateringsavgift för utbyggnad av allmän plats "gata" enligt verklig kostnad. Markområdet är uppdelat i två områden; delområde 1 och delområde 2.

Inom delområde 1 har kommunen genomfört en markförsäljning motsvarande en fjärdedel av markytan, vilket medför att kommunen ansvarar för 25% av kostnaden för utbyggnad av allmän plats "gata" inom delområde 1.

Totalt har exploatören erlagt köpeskilling om 29 541 346 kr för markområden om ca 4 480 kvm.

Inom delområde 2 ska exploatören erlägga 100% ersättning av verklig kostnad för utbyggnad av allmän plats "gata" och ledningsflytt.

Vid avtalets tecknande 2016 beräknades utbyggnad av allmän plats "gata" inom delområde 1 och 2 till 20 566 000 kronor varav exploatörens andel beräknades till 16 825 000 kronor. Prognos för gata inom delområde 1 och 2 är nu 23 851 000 varav exploatörens andel uppgår till 19 752 000 kronor vilket innebär en merkostnad på 2 967 000 kronor för exploatör. Uppsala kommuns andel av prognos för "gata" är 4 059 000 kronor.

Inom delområde 1 planeras en park med prognos 5 800 000 kronor vilken delfinansieras med 3 723 000 kronor av exploatören. Prognos för Uppsala kommuns andel av park 2 083 000 kronor.

Kommunen och exploatören fördelar kostnad för ledningsflytt inom delområde 1 enligt samma fördelningsprincip som "gata" dvs 75/25 procent. Ingen kostnad för

ledningsflytt finns specificerad i beslutsunderlag för exploateringsavtal. Uppsala kommuns prognos för ledningsflytt inom delområde 1 är 1 950 000 kronor.

Inom delområde 2 bekostar exploatören 100 procent av kostnaden för ledningsflytt.

Prognos för ledningsflytt inom delområde 1 och 2 är idag 11 594 000 kronor varav exploatörens andel uppgår till 9 645 000 kronor vilken innebär en merkostnad för exploatör på 2 933 000 kronor utifrån ursprunglig kalkyl.

Prognos för gata, park och ledningsflytt inom hela planområdet innebär en avvikelse för exploatör med en merkostnad på 5 900 000 kronor.

Kommunens andel av kostnader för iordningställande av allmän plats "gata" och park uppskattades 2016 till 6 000 000 kronor. Kommunens prognos för allmän plats "gata", park och ledningsflytt är idag 8 091 000 kronor.

Ledningsflytt inom hela planområdet har blivit dyrare till följd av förekomst av berg vilket medfört behov av sprängning vilket orsakat stillestånd av entreprenad.

Inom delområde 2 har utbyggnad av allmän plats "gata" skett parallellt med exploatörens husentreprenad något som fördyrat gatuentreprenaden. Gatuentreprenad inom delområde 1 kommer inte byggas parallellt med husentreprenad.

Kommunens egen entreprenadavdelning "egen regi" har utfört markentreprenaden inom hela planområdet. Egen regi ansvarar även för färdigställande av skede 1 inom delområde 1.

Entreprenad av skede 2 inom delområde 1 beräknas ske 2023–2024. För att skapa förutsättningar för tydlig kostnadsuppföljning av entreprenadarbetena bör kommunen upphandla och anlita externa entreprenadbolag vid större entreprenader.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Kv. Heimdal

Datum:
2019-12-02

Diarienummer: KSN-2013-0426
Projektnummer: 8000071

Projektledare:
Matilda Svahn

Avvikelse rapport för Kv. Heimdal

Projektet är ett exploateringsprojekt där utvecklingen skett på privat mark.
Relevanta beslutspunkter;

- | | |
|------------|--|
| 2014-07-01 | Exploateringsavtal Kv. Heimdal, Svartbäcken 51:1 tecknas mellan Uppsala kommun, NCC boende AB (exploatör) och NCC Construction Sverige AB (markägare). |
| 2014-07-21 | Exploateringsavtal Kv Heimdal, Svartbäcken 51:3 tecknas mellan Uppsala kommun och Läromästaren fastigheter AB. |
| 2014-07-30 | Detaljplan för Kv. Heimdal vinner laga kraft |
| 2016-09-11 | Tilläggsavtal till Exploateringsavtal Kv. Heimdal, Svartbäcken 51:1 tecknas och samtliga rättigheter och skyldigheter enligt avtalet överläts till Bonava Sverige AB. Bonava Sverige AB är tidigare NCC boende AB. |

Mål för projektet

Detaljplanens syfte har varit att möjliggöra för bostäder och lokaler för verksamheter i ett attraktivt läge. De åtgärder som projektet har föranlett på allmän plats är;

- ombyggnad av Svartbäcksgatan med ny infart och signalanläggning
- Ombyggnad av GC-väg för passage mellan planerad bebyggelse och Svartbäcksgatan samt planerad bebyggelse och Fyrisån
- Anläggande av ny park

Prognos tid

Bonava AB har färdigställt byggnationer på kvartersmarken inom fastigheten Svartbäcken 51:1. Det finns ingen uppgift om när eller om Läromästaren fastigheter AB planerar några förändringar inom sin fastighet.

Anläggningsåtgärder på allmän plats har precis avslutats. Projektet är, från kommunens sida, färdigställt och projektet är redo för avslut.

Prognos kvalitet

Projektet har genomförts enligt den kvalitet som var planerad. Kommunen har uppfyllt sina åtaganden för ombyggnad av allmän plats enligt exploateringsavtalet. Ytterligare

åtgärder, utöver de som angavs i exploateringsavtalet, har finansierats genom Gatu- och samhällsmiljönämndens investeringsbudget.

Prognos ekonomi

Projektets kostnader överstiger de intäkter som tagits in via exploateringsavtalet.

Kommunen har fått in ca 3,6 mkr i exploateringsersättning av Bonava Sverige AB (3,5 mkr + indexering). Läromästaren fastigheter AB har endast överlåtit allmän plats och inte erlagt någon exploateringsersättning.

Kostnaderna i projektet uppgår till 9,5 mkr, varav 8,9 mkr för anläggningar och 0,6 mkr i icke aktiverbara kostnader såsom t.ex. personalkostnader.

Exploateringsersättning (kostnad enligt exploateringsavtal)	+ 3,6 mkr
Slutlig anläggningskostnad	-8,9mkr
Mex-kostnader	-0,6 mkr
Kommunstyrelsens netto	-5,9 mkr

Kostnadsökningen beror på:

- Att kommunen tecknade ett exploateringsavtal med en fast exploateringsersättning (med index) för åtgärder på allmän plats. Kostnader för entreprenadarbeten på allmän plats blev sedermera långt högre än den i exploateringsavtalet fastställda exploateringsersättningen.
- Genomförandet av allmän plats blev utdraget i tid vilket har resulterat i högre genomförandekostnader för entreprenadarbeten och projektadministration.
- Exploateringsavtalet har inte reglerat någon ersättning för administrationskostnader och personalkostnader.

Åtgärder för att hantera avvikelser:

- Då kommunen listat åtgärder inom allmän plats i exploateringsavtalet och dessa var nödvändiga för detaljplanens genomförande så var det inte möjligt att dra ner på ambitionsnivån för att hantera avvikelser i projektet.
- För att undvika liknande situationer i framtiden är det viktigt att fortsätta utveckla arbetssättet för att ta ut en exploateringsersättning motsvarande faktiskt kostnad för åtgärder på allmän plats.
- Ytterligare en åtgärd är att ta ut ersättning för kommunens administration och arbetstid inom föravtal och administrativ ersättning i exploateringsavtal.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Kungsängen bostad

Datum:
2019-12-12

Diarienummer:
Projektnummer: H100040, 8930736

Projektledare:
Johan Berggren

Avvikelse rapport för Kungsängen Bostad

Projektet Kungsängen bostad har sitt ursprung i en successiv utveckling den norra delen av Kungsängen med start i början av 2000-talet och därefter i mer strukturerad form efter beslutat planprogram för Kungsängen år 2009. Målsättningen för arbetet har varit är att omvandla det tidigare verksamhetsområdet till en blandad stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, butiker och annan service som kans ses som en utvidgning av stadskärnan. Projektet omfattar ett flertal detaljplaner med tillhörande exploateringsavtal och markförsäljningar som har genomförts etappvis. Arbetet med genomförandet av de senare beslutade detaljplanerna pågår fortfarande.

Tidigare beslutspunkter för projektet:

2002-03-15	Exploateringsavtal kv Spolen, JM AB och Skanska Mark och Exploatering AB
2004-11-02	Köpeavtal del av Kungsängen 1:2 och 24:2, HSB Uppsala ekonomisk förening
2007-12-18	Exploateringsavtal, del av kv Ångkvarnen, JM AB
2011-07-01	Exploateringsavtal kv Varpen och Spolen, JM AB
2012-03-13	Exploateringsavtal Del av kv Ångkvarnen, Hallsjö Brädgård 1 AB
2012-03-13	Exploateringsavtal Del av kv Ångkvarnen, Hallsjö Brädgård 2 AB
2012-10-22	Exploateringsavtal kv Hovstallängen, Skanska Exploatering Kungsängen Uppsala AB
2013-06-05	Exploateringsavtal kv Skytteln, NCC AB och NCC Boende AB

Mål för Kungsängen

Målsättningen för arbetet med Kungsängen har varit är att omvandla det tidigare verksamhetsområdet till en blandad stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, butiker och annan service som kans ses som en utvidgning av stadskärnan.

Prognos tid

Området byggs ut i takt med att exploatörerna i området kan realisera och färdigställa sina projekt. Kommunen bygger ut allmän plats i området i takt med att byggrätterna i området färdigställs. Arbetet beräknas pågå ytterligare minst tre år.

Prognos kvalitet

I enlighet med ställda mål för planprogrammet för Kungsängen så har planprogrammets idéer i huvudsak kunnat förverkligas. Fördjupande gåturer har genomförts av Stadsbyggnadsförvaltningen under årens lopp för att tillvarata erfarenheter till fortsatt planering och genomförande.

Prognos ekonomi

Kungsängen Bostad har under våren 2019 delats upp i ytterligare tre delprojekt, Hovstallängen, Varpen o Spolen samt Skytteln Ångkvarnen. De tre nya delprojekten omfattar delar där det fortfarande pågår planerings- och entreprenadarbeten. Syftet är att skapa mindre och mer överblickbara projekt som följer de upphandlade entreprenader som pågår inom respektive område.

Kommunens totala intäkter från markförsäljning och exploateringsersättning överstiger kostnaderna för markutveckling och utbyggnad av allmän plats inom området. De allmänna anläggningar som är färdigställda inom projektområdet eller ska färdigställas har dock inte full finansiering av genom de exploateringsersättningar som har betalats till kommunen. Detta beror på att området byggs ut med exploateringsersättning mot fast kostnad och att den faktiska kostnaden för utbyggnaden överstigit avtalade ersättningsnivåer.

En av lärdomarna med Kungsängen har varit att kommunen behöver säkerställa full finansiering av allmän plats genom att undvika exploateringsersättning med fasta belopp. Istället bör exploateringsersättningen avtalas mot faktisk kostnad.

I de köpeavtal och exploateringsavtal med försäljning av tillskottsmark som kommunen har tecknat inom Kungsängen har avtalen inte redogjort för hur stor andel av medel från markförsäljningarna som ska finansiera allmän plats. Även detta har bidragit till att flertalet av kommunens anläggningar inom projektområdet är underfinansierade i redovisningen.

Åtgärder

Initialt bör det påpekas att större delarna av Kungsängen redan är utbyggda varför möjligheterna till åtgärder är begränsade. Erfarenheter från Kungsängen har redan bidragit till kvalitetshöjande åtgärder inom hela exploateringsverksamheten. För det fortsatta arbetet kan dock följande åtgärder vidtas för projektet Kungsängen Bostad:

- I de området som ännu inte byggs ut inom planprogramområdet för Kungsängen och där detaljplanerna ännu inte vunnit laga kraft ska
 - Nya enskilda projekt startas
 - Exploateringsavtal tecknas mot faktisk kostnad
 - Markförsäljningar redovisas och tecknas så att det framgår hur stor andel av medel från markförsäljningarna som ska finansiera allmän plats.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Kvarngärdet 60:1 m fl

Datum:
2019-12-11

Diarienummer: KSN-2016-1918
Projektnummer: 8000109

Projektledare: Annakarin Hovstadius

Avvikelse rapport för Kvarngärdet 60:1 m. fl.

Projektet omfattas av detaljplan för Kvarngärdet 60:1 m. fl. , dnr 2013-20002, som ger byggrätt att bygga sammanlagt 450 bostäder i flerbostadshus och radhus, ett parkeringshus, service i form av förskola och vårdboende samt verksamhetslokaler. Detaljplanen möjliggör också en omvandling av Gamla Uppsalagatan till ett stadsstråk längs sträckan mellan Vattholmavägen och Tycho Hedéns väg. I samband med framtagande av detaljplanen ingicks två exploateringsavtal, KSN-2016-1918, dels mellan Uppsala kommun, Uppsala Vatten och Avfall AB och exploatören Rikshem Kantorn AB, dels mellan Uppsala kommun, Uppsala Vatten och Avfall AB och exploatören bostadsrättsföreningen Djäknen. Bostadsrättsföreningen Djäknen har därefter överlåtit exploateringsavtalet på Besqab Kapellgärdet Fastighets AB.

För att möjliggöra Detaljplanens genomförande säljer Kommunen mark som planlagts för kvartersmark om totalt cirka 5 700 kvm till Rikshem Kantorn AB och Besqab Kapellgärdet Fastighets AB. Kommunen övertar mindre markområden från Exploatörerna som ska utgöra gator.

Detaljplanen medför förändringar i befintligt gatunät samt ledningsflytt av de dagvatten- spill- och vattenledningar som belastar planområdets kvartersmark.

Projektet befinner sig för närvarande i genomförandefasen för om- och utbyggnader av allmän plats samt flytt av dagvatten- spill- och vattenledningar.

Tidigare beslutpunkter för projektet:

2017-08-28 Beslut om godkännande av exploateringsavtal

2017-09-28 Beslut om antagande av detaljplan

2017-10-26 Detaljplanen vinner laga kraft

Mål för projektet

Målet för projektet är att tillskapa bostäder, service, verksamhetslokaler och ett parkeringshus längs Gamla Uppsalagatan och Vattholmavägen samt möjliggöra en omvandling av Gamla Uppsalagatan längs den aktuella sträckan till ett stadsstråk.

Prognos tidplan

I exploateringsavtalen anges en preliminär tidplan för genomförande av VA-ledningsflytt inklusive upphandlingar och projekteringar, till Q1 2017 – Q1 2019. Nuvarande tidplan anger slutdatum för genomförd VA-ledningsflytt till 2020-03-31 och för om- och utbyggnad av allmän plats till 2020-05-31. Förseningen beror på en tillkommande trafiksignalsanläggning samt senarelagd upphandling.

Prognos ekonomi

	Exploateringsavtal (tkr)	Budget 2020 (tkr)	Avvikelse (tkr)
Kostnader			
Om- och utbyggnad av allmän plats	3 000	12 600	-9 600
Ledningsflytt VA	8 800	13 300	-4 500
Ledningsflytt fjärrvärme	-	500	-500
Sanering av markföroreningar	-	600	-600
Flytt av uppställningsyta	-	500	-500
Projektering tillfällig väg	-	100	-100
Personal	-	1 900	-1 900
Intäkter			
Försäljning av tillskottsmark	61 700	61 700	-
Resultat	49 900	32 200	-17 700

Fördyringarna av om- och utbyggnad av allmän plats beror på att en trafiksignalanläggning tillkommit som inte var med i den ursprungliga anläggningskalkylen, tillkomna byggherre- och oförutsedda kostnader samt ökade entreprenadkostnader. Ytterligare bidragande faktorer till kommunens ökade kostnader är att den ursprungliga anläggningskalkylen som ligger till grund för kostnadsfördelningen i exploateringsavtalen är gjord i ett tidigt skede och att de avtalade exploateringsavgifterna inte grundas på faktisk kostnad.

Fördyringarna av VA-ledningsflytten beror bland annat på mer komplicerade markförhållanden än vad som förutsågs vid kalkyleringen, vilket orsakat sämre framdrift och mer komplicerade schakter. Även kravet på rening av grundvattnet samt behovet av klassning av massor innan bortforsling är bidragande orsaker till fördyringarna.

De exploateringsavtal som tecknats ger inte kommunen någon möjlighet att rikta ersättningskrav för kostnadsökningarna mot exploatörerna. Inom projektet sker fortlöpande kostnadsuppföljning för att minimera risken för kostnadsökningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Kv Leopold

Datum:
2019-10-09

Diarienummer: KSN-2015-2385
Projektnummer: 8000040

Projektledare:
Dan Larsson - MEX
Robin Andersson - Anläggning

Avvikelse rapport för kv. Leopold

Projektet befinner sig för närvarande i upphandlingsskedet utav entreprenör.
Tilldelning av upphandlad entreprenör beräknas kunna ske under oktober månad.

Följande beslutspunkter för projektet bedöms vara aktuella:

- 2013-01-10 Köpeavtal för exploatering undertecknas
- 2013-01-21 MexU, beslut om köpeavtal för exploatering (avtal enl. ovan)
- 2013-01-24 PBN, Beslut om antagande av detaljplan
- 2013-05-24 Detaljplan vinner laga kraft
- 2015-12-18 Tilläggsavtal till köpeavtal för exploatering
- 2014-07-01/2014-08-07 Fastighetsreglering, beslutsdatum respektive datum för registreringsbevis
- 2019 -05-21 Tilläggsavtal branduppställning

Mål för projektet

Projektets huvudsakliga mål har varit att utföra byggnationen utav allmän plats som krävs för att den externa byggherren skall kunna uppföra cirka 135 bostäder inom sin fastighet. Detta skall utföras enligt vad som framgår utav det befintliga exploateringsavtalet.

Prognos tid

Tidigare tidplaner har angivit en entreprenadstart till november 2018. I den nuvarande tidplanen planeras tilldelning av entreprenör att ske under oktober 2019. Detta innebär en försening utav projektet på cirka ett år. Förseningen beror till största delen på en överklagad detaljplan för det närliggande projektet Gamla Uppsala 21:20 som har gemensamma anläggningsarbeten med projektet kv Leopold. Tanken har varit att utföra samtliga anläggningsarbeten för båda projekten i en entreprenad. Då det fortfarande inte har kommit något beslut gällande den överklagade detaljplanen har projektet nu valt att ändå utföra det arbete som kan göras med stöd av detaljplanen för kv Leopold. Projektet har valt att lägga in återstående arbete för överklagade detaljplanen som en option i upphandlingen utav entreprenör till kv Leopold.

Prognos kvalitet

Exploatören har genomfört sin planerade byggnation och inflyttning har påbörjats. Uppsala kommunen kommer fullfölja sina åtagande för byggnationerna inom allmänplats.

Prognos ekonomi

För projektets senaste prognos där hänsyn tagits till de anbud som inkommit vid upphandling av entreprenad gäller följande:

Intäkter försäljning av tillskottsmark:	ca 9,5 milj kr
---	----------------

Personalkostnader:	ca 0,6 milj kr
--------------------	----------------

Netto markägarekonomi:	8,9 milj kr
-------------------------------	--------------------

Intäkter exploateringsavgift 2013	ca 2,3 milj kr
-----------------------------------	----------------

Intäkt tillägg till exploateringsavgift	ca 0,4 milj kr
---	----------------

Personalkostnader:	ca 0,4 milj kr
--------------------	----------------

Kostnad anläggningsarbeten enligt anbud	ca 9,5 milj kr
---	----------------

Netto anläggningsekonomi:	- 7,2 milj kr
----------------------------------	----------------------

Projektnetto:	ca 1,7 milj kr
----------------------	-----------------------

Det sammantaget negativa resultatet för projektet beror i huvudsak på ett äldre exploateringsavtal med fast ersättning för utbyggnad av allmän plats. Kalkylen som exploateringsavgiften bygger på angav en kostnad för utbyggnad av allmänplats på 4,3 miljoner kronor. Fördyrningen beror bland annat på nya förutsättningar av dagvattenhantering, breddning utav gång- och cykelbanor samt projekteringsfördyrningar. Förändring av entreprenadindex under tiden som projektet har pågått bedöms ha haft en relativt liten påverkan för kostnadsökningen.

Eftersom kommunen sitter fast i ett gammalt exploateringsavtal med väsentligt lägre avgift för utbyggnad av allmän plats än vad kostnaden för arbetena motsvarar så bedöms det finnas mycket begränsade möjligheter för kommunen att få tillbaka den ökade kostnaden i form av ytterligare exploateringsersättning.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Norra Bäcklösa

Datum:
2019-11-28

Diarienummer: KSN-2016-2538
Projektnummer: 8000160

Projektledare:
Karl Gustafsson

Avvikelse rapport för Norra Bäcklösa

Projektet omfattas av detaljplan för norra Bäcklösa, dnr PBN 2014-000032, som vann lagakraft 2017-01-13. I samband med framtagande av detaljplanen ingicks exploateringsavtal, KSN-2016-2538, mellan kommunen och exploatören Besqab Mark AB. Exploateringsavtalet anger villkor för att möjliggöra genomförande av detaljplanen.

Projektet befinner sig i genomförandefasen.

Mål för projektet

Möjliggöra bebyggelse av 550 bostäder i form av flerfamiljshus, radhus, villor och kedjehus. Skapa ett nytt parkområde med höga kvaliteter samt skapa en förskola i bostadsnära läge. Längs med Gottsunda allé ska det finnas lokaler i bottenvåning för att skapa ett stadsmässigt gaturum.

Prognos tid

Utbyggnaden av allmän plats sker i samverkan med exploatören vilket medför att utbyggnaden påverkas av exploatörens framdrift och vice versa.

Gata och VA- slutbesiktigades tom skede 2 i augusti 2019.

Parken – Utveckling av växtmaterial samt säkerhetsbeskrivningar har genomförts kontinuerligt 2016-2018. En anläggningsentreprenad för park och lekplats planeras 2019 HT - 2020 VT.

Naturvårdande åtgärder som orsakas av länsstyrelsens föreläggande genomförs 2019 VT-2020 HT.



Prognos kvalitet

De genomförda utbyggnaderna av allmän plats uppfyller de kvaliteter som överenskomms i exploateringsavtalet.

Prognos ekonomi

Exploateringsavtalet specificerar kostnaden för utbyggnad av allmänplats. Exploateringsersättningen för utbyggnad av allmän plats är 28 000tkr. Exploateringsersättningen indexregleras med entreprenadindex till betalningstidpunkten. Den senaste prognosen visar på ett negativt resultat om ca - 200tkr.

	Exploateringsavtal (tkr)	Budget 2020 (tkr)	Avvikelse (tkr)
Kostnader			
Utbyggnad av allmän plats	28 000	33 300	-5 300
Personal	-	500	-500
Intäkter			
Exploateringsersättning	28 000	29 800	+1 800
Ersättning för fastighetsreglering	-	3 800	+3 800
Resultat	0	-200	-200

Nedan följer förklaring till varför kostnaderna överstiger det som anges i exploateringsavtalet.

Brister i kartor och underlag

I underlagen från ledningsägarna saknades flera ledningar i Bäcklösavägen – bl.a. Skanovas ridskabel. Andra ledningar, som den stora matarkabel som bland annat försörjer Akademiska sjukhuset, låg i ett annat läge än underlagen visade. De befintliga ledningarna krockade såväl med det nya ledningspaketet som med den nya fastighetsmarken. Elkabeln fick flyttas till ett nytt läge och det krävdes försiktig schakt längs större delen av gatan för att få ner de nya ledningarna.

Nybyggnadskartan stämmer inte överens mot detaljplanekartans linjer längs Genetikvägen. Redan monterade skåp och fundament har fått flyttas.

Samordning

Förseningar pga. av att ledningsägare (Vattenfall fjärrvärme och el) inte har levererat enligt överenskommelse från samordningsmötena genererade ökade kostnader för stillestånd, byggstängsel mm. Besqabs utbyggnad krockade ständigt med gatuutbyggnaden under det första året vilket ledde till stillestånd och hinder för framdriften och att entreprenaden fick avetableras och återetableras inom området ett flertal gånger. (UVAB tar halva kostnaden)

Borttagning av vegetation

Koden för trädfällning saknades och vegetationsavtagningen var felformulerad i upphandlingsunderlaget. Det fick till följd att kontraktssumman blev missvisande.

Ökade rivningskostnader

Befintlig asfalt på Genetikvägen och Bäcklösavägen var tjockare än upphandlingens förutsättning. Rivningen blev därför dyrare än beräknat.

Berg

Påträffande av Berg har medfört förseningar och kostnader för sprängning

Kompensationsåtgärder naturvård

Länsstyrelsen har krävt kompensationsåtgärder för de alléer som måste tas ner för att kunna genomföra planen. Dels handlar det om trädplantering längs Bäcklösavägen och i parken, dels om att genomföra s.k. trädruiner i gränsen mot Natura 2000-området.

Tillfällig väg

Tillfälliga väg för omledning av trafik vid arbeten på Gottsunda allé saknades i upphandlingen av entreprenaden. (Halva kostnaden tas av UVAB)

Stenbrist

En byggsektor på högvarv i kombination med att ett stort antal kinesiska stenbrott fick stänga på grund av arbetsmiljöbrister ledde till en akut brist på kantsten inom i stort sett alla entreprenader i landet. Det ledde till kraftigt ökade materialkostnader.

Asfaltskvalitet på trottoarer

Asfaltspriserna har ökat mer än index de senaste två åren. När asfaltskvaliteten på trottoarerna var tvungna att bytas från den felprojekterade ABT16 till ABT11 så innebär det ett nytt dyrare à-pris.

Övrigt

Ökade projekterings- och entreprenadpriser – Byggsektorn har gått på högvarv vilket återspeglar sig både i hur få och hur höga anbud kommunen fått in. Sedan kalkylen, som ligger till grund för exploateringsavtalet, togs fram har projekterings- och entreprenadpriserna ökat med omkring 30%. En kostnadsökning som inte uppvägs av indexuppräknningen.

Kalkylen för gata i Bäcklösa beräknades utifrån schablonkostnader.

Krock med parallella utbyggnader – utbyggnad av allmän plats samtidigt som exploatören har medfört förseningar för båda parter. Tung trafik har dessutom kört sönder gator.

Projekteringsmissar - Felaktiga koder och saknade koder i mängdförteckningen har gett en missvisande kontraktssumma och många priser som har fått regleras i ÄTA. Eftersom kostnadsökningarna uppdagades under pågående entreprenad fanns inga möjligheter att hitta alternativa lösningar eller att ta in en annan eventuellt billigare entreprenör.

Fastighetsfrågor - Detaljplanen har inte tagit hänsyn till befintliga fastighetsgränser eller uppmärksammat avvikelser, något som har gjort att flera fastighetsregleringar har behövts genomföras i efterhand när problemet har uppdagats. Det har medfört förseningar och diskussioner med berörda fastighetsägare. Det har också inneburit att

kommunen just nu befinner sig i tvist med exploatören om ersättning för en fastighetsreglering av kvartersmark. Den kommunala lantmäterimyndigheten har beslutat om en nivå på ersättningen som exploatören har överklagat och ärendet är nu hos Mark- och miljödomstolen.

Förslag till åtgärder

Merparten av de allmänna anläggningarna är redan utförda och kommunen sitter fast i ett exploateringsavtal som gör att kommunen inte kan rikta kostnadsökningarna mot exploatören. Projektet kommer arbeta med aktiv kostnadskontroll för att minimera risken för kostnadsökningar för återstående arbete.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Ny skola i Gottsunda

Datum:
2019-11-27

Diarienummer: KSN-2019-0843
Projektnummer: 8000223

Projektledare:
Johan Nilsson, Karl Gustafsson

Avvikelse rapport för Ny skola i Gottsunda

Den 10 april 2019 beslutade kommunstyrelsen om projektdirektiv för Ny skola i Gottsunda, dnr: KSN-2019-0843. Detaljplaneläggning pågår och planen är ute på samråd till den 16 december 2019.

Mål för projektet

Effektmål

Gottсандaskolan flyttar in i nya permanenta lokaler inför skolstart 2024 och kommunen har genom en antagen detaljplan för skolområdet möjlighet att genomföra ytterligare utbyggnad av pedagogiska lokaler i takt med att stadsdelen byggs ut med nya bostäder och arbetsplatser. Skolområdet som helhet och nya Gottсандaskolan ska ge förutsättningar för:

- Kvalitativa kunskapsinstitutioner och mötesplatser som främjar integration i en växande stad.
- Pedagogiska lokaler av hög kvalitet som bidrar till en bra inlärningsmiljö.
- En levande, trygg och trivsamt stadsmiljö där skolområdet bidrar till Gottsundaområdets utveckling och utgör en viktig plats i stadsdelen.
- Effektiviserade processer inom kommunkoncernen för planering och utbyggnad av pedagogiska lokaler.

Projektmål

- Platsbehovet av förskola, skola och idrottshall ska vara utrett och preciserat inom området till Q2 2019.
- En detaljplan för skolområdets helhet är antagen Q4 2020.
- Etapp 1, som utgör nya lokaler för Gottсандaskolan, är färdigställd och inflyttad till skolstart höstterminen 2024.
- Dokumentation och utvärdering av hur projektet bidragit till att utveckla kommunkoncernens processer för planering och realisering av pedagogiska lokaler finns sammanfattade i en rapport Q4 2024.

Prognos tid

Inget att rapportera.

Prognos kvalitet

Inget att rapportera.

Prognos ekonomi

I projektdirektivets projektbudget är nettot för projektet 3Mkr och i budget för 2020 3,6Mkr. Även om nettot inte avviker nämnvärt så har den uppskattade kostnaden för utbyggnad allmän plats reviderats och tas därför upp som en avvikelse.

I projektdirektiv bedömdes kostnaden för utbyggnad av allmänplats till 7Mkr.

Anläggningsdel	Kostnad tot (tkr)
Ihopkoppling Vackra Birgers väg och Valthornsvägen	2700
Angöring	2300
GC-väg askbanan	1500
Grönt gångstråk	500
Totalt	7000

Kostnaden baserades på tidiga antaganden om utbyggnad av allmän plats innan utkast till plankarta existerade. Utbyggnad av allmän plats antogs ske i enlighet med nedanstående karta.

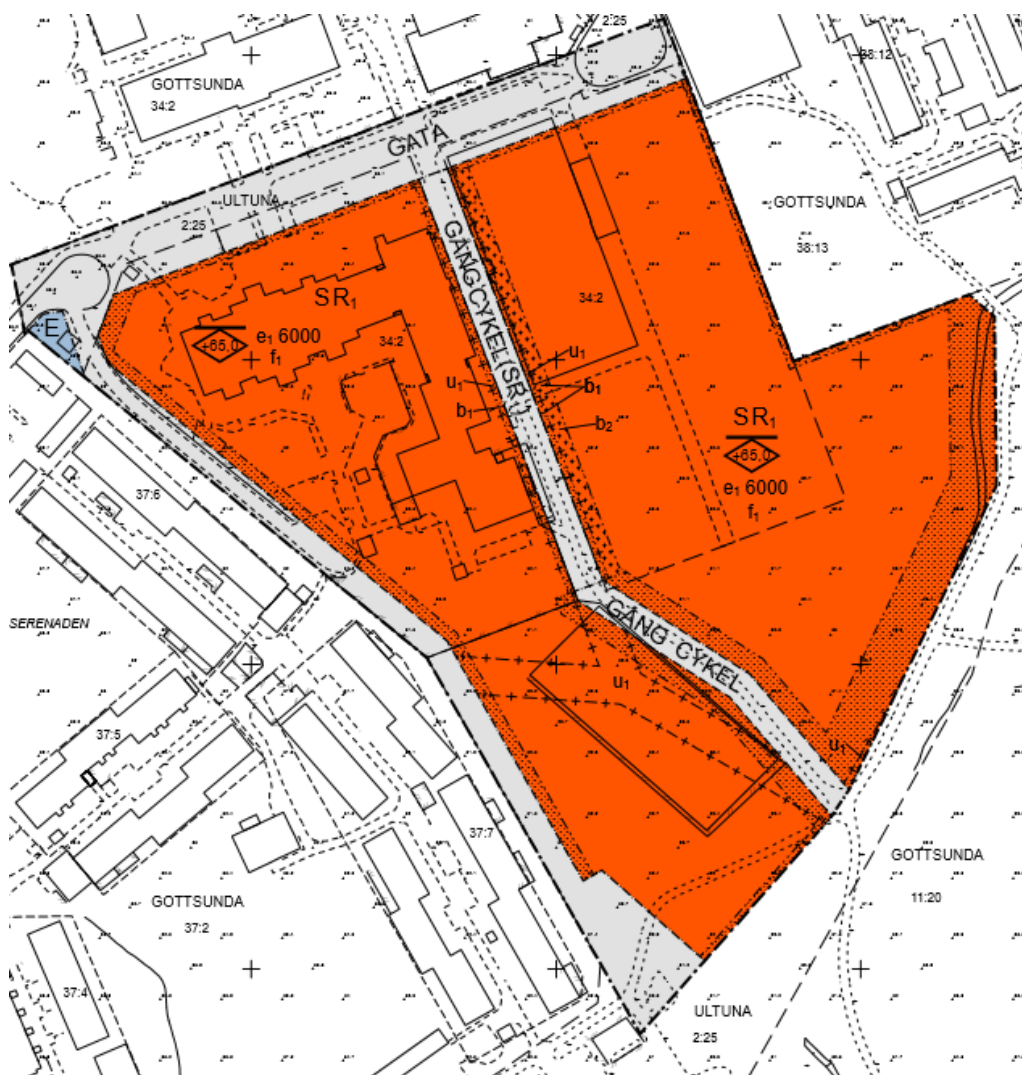


När projektet nu kommit längre och omfattningen av allmän plats konkretiserats något i samband med framtagande av plankarta till samråd har kostnadskalkylen reviderats.

Den totala projektkostnaden för utbyggnad av allmän plats inom planområdet har reviderats till ca 18Mkr.

Anläggningsdel	Kostnad tot (tkr)
Ihopkoppling Vackra Birgers väg och Valthornsvägen	6 600
Angöring	3 000
GC-väg askbanan	6 000
Platsbildning söder	2 300
Totalt	17 900

Nedan visas plankarta enligt samrådshandling, de gråa delarna utgör allmänplats.



Jämförelse av kostnader för utbyggnad av allmän plats mellan budget i projektdirektiv samt budget 2020:

Anläggningsdel	Kostnad direktiv (tkr)	Kostnad Budget 2020 (tkr)	Avvikelse (tkr)
Ihopkoppling Vackra Birgers väg och Valthornsvägen	2700	6 600	-3 900
Angöring	2300	3 000	-700
GC-väg askbanan	1500	6 000	-4 500
Grönt gångstråk	500	-	+500
Platsbildning söder	-	2 300	-2 300
Totalt	7000	17 900	-10 900

Utbyggnaden av allmän plats finansieras via exploateringsersättning från exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal ska ingås med exploatören innan detaljplanen antas.

Förklaring till avvikelse:

Ihopkoppling Vackra Birgers väg och Valthornsvägen (-3,9Mkr)

Planen möjliggör för en sektion på 21. I budgeten i projektdirektivet var den uppskattade sektionen 5,5m enbart för enkelriktad fordonstrafik och gång förutsattes i högre grad kunna ske på kvartersmark. Befintlig plankartan inkluderar även de vändplaner som finns idag vilket ger något längre längd på gatan. Kommunen för en diskussion om möjligheten till att anlägga ihopkopplingen i etapper där etapp 1 är för att tillgodose skolans behov men där planen möjliggör för fullt utbyggd sektion i samband med framtida projekt tex vid exploatering av kvarter norr om ny skola i Gottsunda. I budget har antagande gjorts om att hela sektionen byggs ut i samband med genomförande av befintligt projekt.

GC-väg genom skolområdet (-4,5Mkr)

Sektionsbredden för GC-vägen antogs inför projektdirektivet vara 3,5m, med nuvarande utformning möjliggör detaljplanen en sektionsbredd om 10m. Den ökade sektionen medför ökade kostnader. Den del av GC-vägen som går genom skolbebyggelsen antas, i kostnadsbedömning, utföras med hög kvalitet. Kommunen utreder möjlighet till att minska sektionsbredden samt utreder vilken kvalitet som GC-vägen förbi skolbebyggelsen ska ges, vilket kan påverka kostnaden.

Angöring samt platsbildning (-2,5Mkr)

I budget till projektdirektiv fanns inte angöring till idrottshall i söder med då placeringen av idrottshallen inte var utredd. Angöringen till skolan antogs, i projektdirektivet, ske längs med befintlig GC-väg. Angöringen till skolan kommer nu lösas via ihopkopplingen av Vackra Birgers väg och Valthornsvägen (områdets norra del). Angöring till idrottshall i söder sker via förlängning av befintliga angöringsgata. Det grönstråk som finns med i budget för projektdirektiv kommer att utgå och ersättas av ny angöringsgata.

För att koppla samman det nya skolområdet och musikparken föreslås en platsbildning i skolområdets sydvästra del. Denna platsbildning fanns inte med i budget för projektdirektiv.

Kommentarer:

Kalkylen är i ett mycket tidigt skede och grundar sig på schabloner för nyanläggande och antagande om kvalitet. Flera delar av det som i plankartan är allmän plats består av befintliga anläggningar som kan "återanvändas" vid nyanläggning vilket bör reducera kostnaden. Vissa av sektionerna är väl tilltagna och det är inte givet att hela sektionen kommer att utnyttjas men finns som buffert. Det medför att antalet kvm för gata etc. är något överskattad. När projektet kommit längre kommer förprojektering av anläggningar i allmän plats genomföras, då kommer en mer precis kostnadsbedömning kunna ges.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Rosendal

Datum:
2019-12-06

Diarienummer:
Projektnummer: 1000548, 8601785,
8000133, 8000134, 8000158, 8000159

Projektledare:
Jill Bergefur

Avvikelse rapport för Rosendal

Stadsdelen Rosendal kommer inrymma ca 5–6 000 lägenheter, en grundskola, fem förskolor, idrottsanläggningar, flera parker och torg samt centrumverksamhet och ca 100 000 m² mark för universitetsknuten verksamhet. Området växer fram i etapper under en lång tidsperiod. Etapp 1 (Södra Rosendal) planlades tidigare än övriga delar av Rosendal, vars detaljplan vann laga kraft 2016.

Projektet befinner sig i genomförandefas.

Tidigare beslut för projektet

- Projektdirektiv 2016 i KS (KSN-2016-1720) (etapp 2-5)
- Beslut om projektkalkyl 2017 i MEX-u (KSN-2015-1991) (etapp 1-5)
- Beslut om exploateringsavtal med Akademiska Hus (KSN-2015-2274)
- Beslut om att utveckla återstående kvartersmark i Rosendal etapp 1 i samband med en medborgardialog (KSN-2018-1511)

Därutöver löpande beslut om markanvisningar samt köpeavtal för exploatering

Mål för projektet

Projektmålen från direktivet för Rosendal är följande:

- Utveckla hela stadsdelen Rosendal med detaljplanens stadsbyggnadsvision om mångfald, synergi och kontraster som ledstjärna.
- Etappvis bygga ut allmän plats, gator, torg och park.
- Leverera kommunal infrastruktur för bebyggelse om minst 3500 bostäder samt för detaljplanens campusområde.
- Försälja all kommunal kvartersmark på det sätt och med de krav som anges av kommunstyrelsen.
- Ge goda förutsättningar för utbyggnad av offentlig service, såsom förskolor och skolor, idrotts- och fritidsanläggningar samt kollektivtrafik.
- Möjliggöra en hög utbyggnadstakt.

Prognos tid

Senaste beslutade tidplan är från projektdirektivet 2016, sluttidpunkten för projektet var då beräknat till 2025.

Med nuvarande förutsättningar bedöms projektet vara färdigbyggt 2028.

Avvikelse och orsaker

Tidplanen är förskjuten två-tre år jämfört med projektdirektivets tidplan från 2016.

Orsaker till tidsförskjutningen är i huvudsak:

- att en gatuentreprenör gått i konkurs
- att bostadsmarknaden vikt nedåt med dämpad försäljnings- och utbyggnadstakt som följd
- att skede 2-arbeten (färdigställande av gator m.m. efter att bostadshus är färdiga) saknades i den ursprungliga tidsplanen
- att flera entreprenadupphandlingar har överklagats

Prognos kvalitet

Detaljplanen för Rosendalsfältet från 2016 har en planbestämmelse om att byggnader ska ha hög arkitektonisk kvalitet vad gäller såväl utformning som material.

År 2016 tog Rosendalsprojektet fram ett kvalitetsprogram med hög ambitionsnivå för gestaltning av allmän platsmark. Programmet har legat till grund för projektering och byggande av gator, parker och torg.

Avvikelser och orsaker

Rosendal är på många sätt en testbädd för nya lösningar och innovationer. Nya sätt att hantera dagvatten i stor skala och införandet av en logistiktjänst för byggtrafik är några exempel. Utvecklingskostnader för detta tas av Rosendalsprojektet men kommer även andra delar av Uppsala kommun tillgodo.

Kvalitet på allmän plats som tillförs projektet efter beslutat projektdirektiv:

- Standardhöjning av allmän plats i etapp 1 från traditionella lösningar till en likvärdig standard som resten av Rosendal.
- Produktutveckling och implementering av grön-blå dagvattenlösningar som har utvecklats under projektets gång.
- Kommunens byggnadsmaterial och produkter granskas och kontrolleras enligt hållbarhetssystemet Sunda hus som en del av projektets hållbarhetsarbete.

Sammantaget innebär kvalitetshöjningen en ökad kvalitet men också kostnader jämfört med beslutad kalkyl.

Prognos ekonomi

Tidigare beslutad budget

År 2016 fattade KS beslut om projektdirektiv för projektet Rosendal. Direktivet som innehöll en projektkalkyl omfattade inte Södra Rosendal, etapp 1.

År 2017 fattade KS beslut om en ny projektkalkyl för Rosendalsprojektet. Projektkalkylen omfattar då Rosendals samtliga etapper, etapp 1–5.

Beslutad projektkalkyl 2017:

Projekt Rosendal

Inkomster och utgifter		
	Belopp i mkr	
	Nuvärdes-beräknat	Ej nuvärdes-beräknat
Summa projektinkomster	1 374	1 512
- varav markförsäljning		1 413
- varav exploateringsavgifter		93
- varav övrigt		5
Summa projektutgifter	-720	-791
- varav anläggningskostnader allmän plats		-605
- övriga projektkostnader, personal, utredningar m m		-186
Netto	654	721

Nedan visas en sammanställd helhetsprognos för Rosendalsprojektet per november 2019. Helhetsprognosen baseras på försiktiga bedömningar och antaganden. Sammanfattningsvis visar prognosen på både ökade intäkter och ökade kostnader än kalkylen från 2017. Det totala projektresultatet bedöms bli cirka 593 miljoner kronor.

Ekonomi Rosendal					
	Kalkyl enl. beslut i KS 2017 (mkr)	Upparbetat 2018-12-31 (mkr)	Prognos återstående (mkr)	Summa (mkr)	Avvikelse (mkr)
INTÄKTER					
Markförsäljning	844	301	771	1 072	228
Exploateringsersättning	530	125	561	686	156
SUMMA	1 374	426	1 332	1 758	384
KOSTNADER					
Anskaffningskostnader	-190	-136	-148	-284	-94
Allmän plats	-530	-203	-678	-881	-351
SUMMA	-720	-339	-826	-1 165	-445
PROJEKTRESULTAT	654	87	506	593	-61

Orsaker till avvikelser avseende intäkter

Antaganden som är gjorda i prognosen avseende intäktsnivåer är en något mer försiktig bedömning än den som gjordes 2017 avseende bostadsrättspris och ligger i linje med faktiskt genomförda köp i etapp 2. Där beslutade avtal finns är intäktsnivån enligt avtal. Antaganden om volym är något högre än i kalkylen från 2017 och sammantaget bedöms intäktsnivån från markförsäljningen öka med 228 mkr.

Beslutet att den sk lucktomten i etapp 1 ska anläggas som en platsbildning innebär en avvikelse från ursprungskalkyl, från en beräknad intäkt till en beräknad kostnad om 6 mkr.

Intäkter från byggparkering och tillfällig parkering har tillkommit

Orsaker till avvikelser avseende kostnader

Innovation

- anslutningskostnad BLC för projekt i etapp 2 (+9,7 mkr)
- utredningskostnader BLC (+ 1,6 mkr)
- kostnadsökning regnbäddar: innovation i byggskede samt extra projekteringskostnader (+ 29 mkr)

Provisoriska anläggningar och åtgärder under byggskedet

- iordningställande av tillfällig entréyta vid etapp 2
- funktionen etappsamordning inkl. personal, skalskydd, instängsling, skyltning, gatu Anpassning, BLC – grindar m.m.
- tillfälliga anläggningar som t ex byggparkering, angoringsvägar för byggtrafik, g/c-vägar, belysning, trafikljus Dag Hs väg
- iordningställande av tillfällig boende-, besöks- och kundparkering i avvaktan på mobilitetshuset i etapp 3

Driftskostnader

- hyra och drift av projektkokal
- kommunikation

Beslut om ändrade anläggningar

- standardhöjning av allmän plats i etapp 1 från till en likvärdig standard som resten av Rosendal (regnbäddar)
- täta ytor runt parkeringshuset Dansmästaren för ökat grundvattenskydd
- iordningställande av den s k Lucktomten i etapp 1 till en platsbildning/allmän plats.
- anpassningar i projekteringshandlingar och gatuentreprenader för att möjliggöra eventuell framtida spårväg

Generella anläggningskostnader

- ökade entreprenadkostnader generellt i Uppsala som innebär en ökning av anbudssummor jämfört med kalkyl/budget
- tillkommande indexering av anläggningskostnader (3% per år)
- förlängd tidsplan vilket innebär att en genomförandeorganisation och personal behöver finnas i några år till.

Oförutsedda kostnader

- ersättning av portar på brandstationen med anledning av byggnation av mobilitetshus
- svårare markförhållanden än beräknat med framför allt hög grundvattennivå
- konkurs av gatuentreprenören SIAAB med påföljande ökade kostnader
- risker med bedömd hög sannolikhet att inträffa är nu medräknade i budgeten

Åtgärder

- Efterkalkylering med syfte att dra lärdomar om skillnader mellan kalkyl och faktiskt utfall.
- Aktiv kostnadskontroll.
- Utveckling av ekonomistyrning och uppföljning.

Stadsbyggnadsförvaltningen
 Avvikelserapport för Skölsta

Datum:
2019-11-26

Diarienummer: KSN-2014-0423
Projektnummer: 8000175/176/212

Projektledare:
Fredrik Andersson och Sara Ringbom

Avvikelse rapport för Skölsta

Projektet befinner sig i produktionsfas.

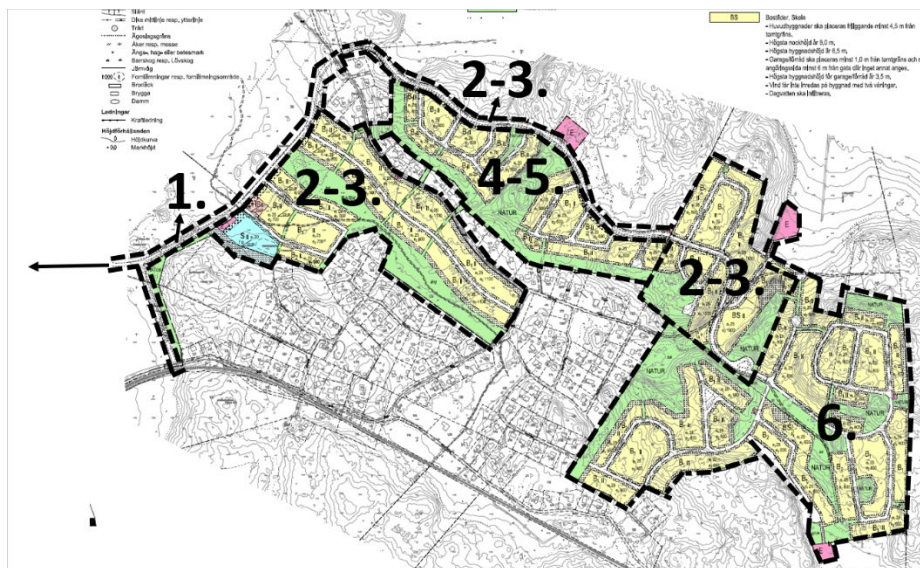
Allmänna anläggningar är utförda inom etapp 1, 2 och 3. Skede 1 är utfört inom etapp 4 och 5. Inom etapp 6 kvarstår anläggandet av allmänna anläggningar. Tidigare beslutspunkter för projektet:

- | | |
|------------|--|
| 2012-06-07 | Lagakraftvunnen detaljplan, Väg till Skölsta. |
| 2014-07-09 | Lagakraftvunnen detaljplan, Skölsta, östra delen |
| 2014-05-13 | Exploateringsavtal för Skölsta och Väg till Skölsta, JM |
| 2014-05-13 | Tillägg till Exploateringsavtal för Skölsta och väg till Skölsta, JM och Arosslätten |
| 2014-05-13 | Exploateringsavtal för Skölsta och Väg till Skölsta, Arosslätten |
| 2016-06-01 | Överlåtelse av exploateringsavtal från Arosslätten till Småa |

Mål för projektet

Möjliggöra en utbyggnad om ca 350 småhus genom anläggande av kommunal infrastruktur i form av allmänna anläggningar.

Prosjektet har inget framtaget projektdirektiv eller projektplan.



Prognos tid

Projektet har ingen tidigare beslutad tidplan.

Projektet jobbar för närvarande enligt följande preliminära tidplan:

Etapp 1: Väg färdigutbyggd.

Etapp 2 och 3: pågår, allmän plats färdigställs tidigast 2021

Etapp 4 och 5: pågår, allmän plats färdigställs tidigast 2021

Etapp 6: 2021 och framåt, anläggande av allmän plats och byggnation av bostäder

Prognos kvalitet

Projektet uppfyller de kvaliteter som överenskommits i exploateringsavtal.

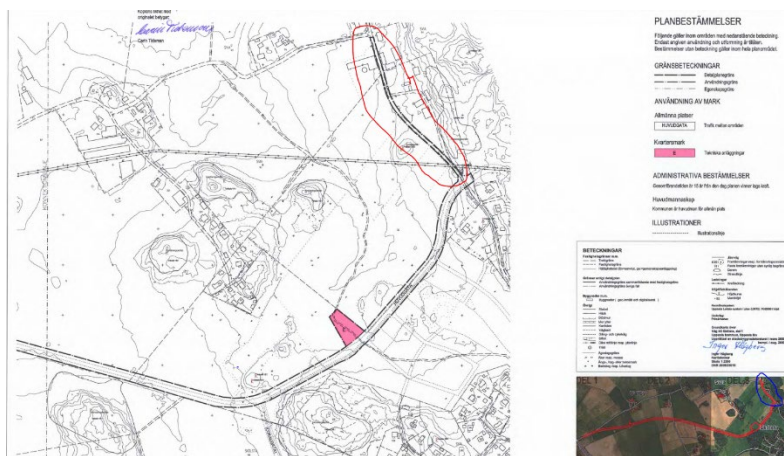
Prognos ekonomi

Den kalkyl som upprättades för projektet inför tecknandet av exploateringsavtalet visade på kostnader, anläggandet av allmänna anläggningar, om 100 milj. kr vilket även är den exploateringsersättning som de två exploatörerna gemensamt kommer att erlägga till kommunen. Exploateringsersättningen indexregleras till betalningstidpunkten.

De senaste prognoserna för utfört och kvarvarande arbete visar på ökade kommunala kostnader och således ett negativt resultat om ca 20 milj. kr.

De ökade kostnaderna består av följande delar:

- **Ökade entreprenadkostnader inom etapp 2–3 och 4–5.**
Det har blivit kostnadsökningar för allmän plats på grund av att entreprenaden har förskjutits samt att de generella kostnadsökningarna har varit större än index.
- **Iordningsställande av Svja Byväg - 9 milj kr.**
Nedanstående del av Svja Byväg planlades i samband med planläggningen av Skölstavägen. Detta förbisågs vid framtagandet av exploateringsavtal samt projektering vilket medförde att vägdelen ej ingick i entreprenaden för Skölstavägen samt att kostnaderna för utförandet ej ingick i exploateringsersättningen.



- **Förlikningsavtal berörande, markintrång till privata fastighetsägare**
Uppsala kommuns entreprenör har som arbetsområde nyttjat en privat fastighetsägars markområde. I samband därmed har träd avverkats på aktuell fastighet. Som en följd av ovanstående har förlikningsavtal tecknats där ett antal ersättningar utfallit till följd av ovanstående. Totalt uppgår ersättningarna till fastighetsägaren till ca 1,4 milj.kr.

Förslag till åtgärder

Exploateringsavtalen är utformade med en fast nivå på exploateringsersättningen vilket gör att kommunen ej kan rikta kostnadsökningar mot exploatörerna. Projektet kommer fortsättningsvis att arbeta med aktiv kostnadskontroll för att undvika ytterligare fördyringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Södra Gunsta

Datum:
2019-09-25

Diarienummer:
Projektnummer: 8000121, mfl

Projektledare:
Dan Larsson

Avvikelse rapport för Södra Gunsta

Projektet har en etappindelning där de olika etapperna befinner sig i olika faser. För etapp 1 finns det en antagen detaljplan och där pågår utbyggnad av allmän plats och byggnation av bostäder. För etapp 2 pågår planläggning. För etapp 3-5 pågår vissa förberedande arbeten med att ta fram utredningar och andra liknande leveranser.

Följande tidigare beslutspunkter för projektet bedöms vara relevanta för avvikelse rapporten:

- Exploateringsavtal med Boklok i etapp 1 med fast ersättning för utbyggnad av allmän plats.
- Exploateringsavtal med Eksjöhus med faktisk ersättning för utbyggnad av allmän plats.
- Projektdirektiv för projekt Södra Gunsta.

Mål för projektet

Följande projektmål har fastställts i samband med projektdirektivet:

Effektmål:

Skapa en trädgårdsstad med ett lokalt centrum som präglas av både social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Skapa förutsättningar för god kollektivtrafik, effektiv energiförsörjning och en bärkraftig och tillgänglig service samt goda sociala värden. Södra Gunsta ska inte bidra till ökade klimatförändringar.

Projektmål:

- Bygga cirka 1500 nya bostäder, både i form av enfamiljshus och flerbostadshus och med blandade upplåtelseformer
- Bygga "bostäder för alla" i ett externt läge
- Viss andel av bostäderna ska vara hyresbostäder med hyror inom gränsen för statligt investeringsstöd i enlighet med kommunens riktlinjer
- Bygga ut gator, torg och parker
- Försälja kommunal kvartersmark
- Bygga ny skola, förskola och idrottshall
- Skapa förutsättningar för kommersiell service

Prognos tid

Projektet jobbar för närvarande enligt följande provisoriska tidplan:

Etapp 1: Byggnation av bostäder och anläggande av allmän plats 2019 – 2023.

Etapp 2: Detaljplanearbete 2019 – 2022, byggnation av bostäder och anläggande av allmän plats 2022 – 2026.

Etapp 3: Detaljplanearbete 2023 - 2025, byggnation av bostäder och anläggande av allmän plats 2026 – 2030.

Etapp 4: Detaljplanearbete 2026 - 2029, byggnation av bostäder och anläggande av allmän plats 2030 - 2035.

Etapp 5: Detaljplanearbete 2030 - 2032, Byggnation av bostäder och anläggande av allmän plats 2033 - 2037.

Förskjutningarna i planarbete och utbyggnad beror främst på ändrade förutsättningar gällande hantering av våtmarker och ändrat marknadsläge gällande efterfrågan på bostäder. Även att förseningar gällande byggande av ny trafikplats till området får ha anses ha betydelse för tidplanen. I nuläget bedöms det dock inte som någon nackdel med en förskjutning av tidplanen utan detta får snarare ses som en anpassning till det rådande marknadsläget. Om marknadsläget ändras och det därmed uppstår behov till att öka utbyggnadstakten bör detta vara möjligt att åstadkomma.

Prognos kvalitet

I nuläget bedöms samtliga mål som fastställts i projektdirektivet vara möjliga att uppfylla. Några ändringar av uppsatta kvalitetsmål är därför inte aktuella i nuläget.

Prognos ekonomi

I det fastställda projektdirektivet har projektet bedömts få intäkter i form av markförsäljningar och exploateringsersättning på 970 miljoner kronor och kostnader för allmän plats till ca 540 miljoner kronor vilket skulle ge ett sammanlagt projektnetto på 430 miljoner kronor.

För den senaste prognosen (augusti 2019) gäller följande:

Intäkter Markförsäljningar:	ca 450 milj kr
Intäkter Exploateringsersättning	ca 450 milj kr
Anskaffningskostnader, inklusive driftkostnader	ca - 120 milj kr
Anläggningskostnader	ca - 490 milj kr

Ovanstående ger projektnetto på ca 290 miljoner kronor.

Skillnaden i projektnetto i jämförelse med vad som angivits i projektdirektivet får anses bero på flera faktorer:

Sämre marknadsläge gällande försäljning av mark för bostadsändamål, vilket bedöms ge betydligt mindre intäkter vid försäljning av mark än vad som tidigare förutspåts.

Avsevärt högre kostnader för trafikplatsen som ska byggas på väg 282 än vad som angivits i tidigt skede.

Ökad kunskap om utformning av vägar och övriga allmänna platser vilket ger bättre förutsättning för noggrannare kalkyler för utbyggnad av allmän plats.

Uppsala kommun har sedan den ursprungliga kalkylen togs fram även implementerat ett nytt arbetssätt avseende framtagande av anläggningskalkyler, vilket även det inneburit en bättre bild gällande kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Då prognosen är lagd med ett tidsperspektiv på cirka 20 år så är den också förenad med stor osäkerhet med hänsyn till till exempel kommande konjunktursvängningar.

.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Södra Kalkstenen

Datum:
2019-11-27

Diarienummer: KSN-2012-0124
Projektnummer: 8000013

Projektledare:
Josefine Bosell, Sara Ringbom

Avvikelse rapport för Södra Kalkstenen

Projektet Södra Kalkstenen (ett delprojekt inom Eriksberg och Ekebydalen) befinner sig i en planeringsfas. Detaljplan för kv. Södra Kalkstenen, del av Norby 31:74 antogs december 2018 och överklagades strax efter antagandet. Överklagandet är i nuläget hos Mark- och miljödomstolen och det är oklart när ärendet kommer att behandlas.

Tidigare beslutspunkter för projektet:

- | | |
|------------|--|
| 2018-11-21 | Projektdirektiv för Eriksberg och Ekebydalen beslutades. |
| 2018-12-19 | Detaljplan för kv. Södra Kalkstenen, del av Norby 31:74 antogs i PBN. Är nu överklagad. |
| 2019-02-13 | Förnyat markanvisningsavtal beslutas om i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. |

Mål för Eriksberg och Ekebydalen

Effektmål:

Eriksberg och Ekebydalen – urbant, grönt och naturnära

Eriksberg och Ekebydalen är en central del av Uppsala med gröna stadsrum anpassade efter topografi och natur. Bebyggelsens olika årsringar är tydligt avläsbara och kompletterar varandra i skala, uttryck och innehåll. Ett levande centrum är noden i en sammanhållen och variationsrik stadsdel. Ett område där människor i alla åldrar möts.

Projektmål:

En sammanhållen utveckling - Projektet ska hålla samman utvecklingen av Eriksberg och Ekebydalen och planera genomförandet på ett systematiskt sätt

En god kommunalekonomi över tid - Projektets ekonomiska ställningstaganden baserar sig på vad som gynnar kommunen som helhet och balanserar behovet av sociala investeringar.

En god kommunikation - Utvecklingen av Eriksberg och Ekebydalen kommuniceras till allmänheten och övriga på ett tydligt, likvärdigt och informativt sätt.

En planering utifrån planprogrammets planeringsstrategier - Projektet utgår från planprogrammets planeringsstrategier – förstärk centrum, sammanlänka landskapet och komplettera.

En mångfald av boendeformer - Eriksberg och Ekebydalen erbjuder en mångfald av boendeformer, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer.

Prognos tid

I projektdirektivet för Eriksberg och Ekebydalen framgår det att projektet Södra Kalkstenen bedöms vara färdigställt till år 2023. I och med ett utdraget planarbete samt att detaljplanen efter antagande överklagats till Mark- och miljödomstolen är nuvarande bedömning att projektet är färdigställt år 2025.

Prognos kvalitet

Projektet Södra Kalkstenen förhåller sig till de effekt- och projektmål som framgår i projektdirektivet för Eriksberg och Ekebydalen.

Prognos ekonomi

I projektdirektivet för Eriksberg och Ekebydalen framgår en helhetsbudget för kommunstyrelsen. Den beräknade totala intäkten beräknas där uppgå till ca 600–700 miljoner kronor.

I internt beräkningsunderlag till projektdirektivet framgår det att den totala beräknade intäkten för Södra Kalkstenen uppgår till ca 75 miljoner kronor. Intäkten för markförsäljningen inom Södra Kalkstenen motsvarar således ca 10 % av intäkten för Eriksberg och Ekebydalen.

När Detaljplan för kv. Södra Kalkstenen, del av Norby 31:74 antogs i Plan- och byggnadsnämnden (PBN) under december 2018 antogs ett förslag som efter en andra granskning ändrades till att ett punkthus (samt viss allmän plats) togs bort ur detaljplanen. Tidigare förslag (vid en andra granskning) innebar fyra punkthus samt ett lamellhus men med denna ändring antogs istället en detaljplan med tre punkthus samt ett lamellhus. Detta ledde till ett bortfall av byggrätt om ca 16 % vilket i intäkt är ca 10–12 miljoner kronor.

Nuvarande beräknad intäkt för projektet Södra Kalkstenen är efter Plan- och byggnadsnämndens beslut om att anta ett planförslag med 3 punkthus samt ett lamellhus ca 55 – 65 miljoner kronor.

Avvikelse i intäkter: ca 10–12 miljoner kronor

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Tiundaskolan

Datum:
2019-11-28

Diarienummer: KSN-2013-0759
Projektnummer: ?

Projektledare:
Jonas Svensson

Avvikelse rapport för Tiundaskolan

Projektet omfattas av detaljplan för Tiundaskolan, dnr PBN 2012/20103, som vann lagakraft 2015-11-25. I samband med att detaljplanen vann laga kraft ingicks exploateringsavtal, KSN-2015-1231, mellan kommunen och exploatören Uppsala Kommun Skolfastigheter AB. Exploateringsavtalet anger villkor för att möjliggöra genomförande av detaljplanen.

Projektet är till största delen genomfört och projektet delavslutas under 2019 där anläggningarna aktiveras. Projektet hålls dock öppet då vissa kostnader återstår, detta är dock förgäveskostnader som inte kommer påföras anläggningarnas värde.

Mål för projektet

Möjliggöra en ombyggnation av Tiundaskolan med anpassningar i omkringliggande allmän plats för att ansluta till den nya byggnationen.

Prognos tid

Slutbesiktning av anläggningarna har genomförts och godkänts med några mindre kompletteringar som kommer slutföras under våren 2020. Projektet delavslutas under 2019 och anläggningarna aktiveras.

Prognos kvalitet

De genomförda utbyggnaderna av allmän plats uppfyller de kvaliteter som överenskomms i exploateringsavtalet.

Prognos ekonomi

Projektet omfattar mindre försäljning av tillskottsmark till Skolfastigheter om totalt 927 500 kronor och exploateringsersättning om totalt 6 834 000 kronor (kostnadsläge juni 2015). Exploateringsersättningen har indexreglerats med entreprenadindex till betalningstidpunkten. Ersättningen för markförsäljningen har inkommit och totalt har 7 105 000 kronor betalats in som exploateringsersättning.

Exploateringsersättningen i avtalet bygger på en gammal kostnadsuppskattning från 2015. Kalkylen har dels underskattat omfattningen av de åtgärder som sedan krävts och dels inte tagit höjd för byggherre kostnader och oförutsedda kostnader. Detta

sammantaget har inneburit att kostnaderna för anläggningarna uppgått till 12 662 000 kronor.

På grund av en felprojektering har komplikationer tillstått där ett farthinder behöver byggas om. Kostnaden för detta förväntas inte överstiga 1 000 000 kronor och kommer bokföras som förgäveskostnader då det är en ombyggnad av befintlig anläggning. Dessa arbeten väntas genomföras våren 2020.

	Exploateringsavtal (tkr)	Prognos 2020 (tkr)	Avvikelse (tkr)
Kostnader			
Utbyggnad allmän plats	6 834	12 662	- 5 828
Förgäveskostnader allmän plats	-	1 000	- 1 000
Personal	-	85	- 85
Intäkter			
Exploateringsersättning	6 834	7 105	271
Försäljning tillskottsmark	928	928	0
Resultat	+928	- 5 714	- 6 642

Förslag till åtgärder

De allmänna anläggningarna är redan utförda och kommunen sitter fast i ett exploateringsavtal som gör att kommunen inte kan rikta kostnadsökningarna mot exploatören. Projektet kommer därför avslutas med ett betydande minusresultat.

Numera tecknar kommunen exploateringsavtal med rörlig exploateringsersättning.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avvikelse rapport för projekt: Västra Librobäck

Datum:
2019-11-13

Diarienummer: KSN-2019-0567
Projektnummer: 8000078

Projektledare:
Gustav Hector

Avvikelse rapport för Västra Librobäck

Projektet Västra Librobäck befinner sig i en projektplaneringsfas. Ett planbesked finns sedan 2016 men ett planarbete har ännu inte påbörjats. Planarbete beräknas påbörjas under slutet av 2019.

Tidigare beslutspunkter för projektet:

2019-04-10 Kommunstyrelsen beslutar om projektdirektiv för Västra Librobäck

Mål för Västra Librobäck

Effektmål:

Området ska utvecklas så att fler verksamheter kan etableras i Uppsala kommun och så att befintliga verksamheter kan utökas. Området ska möjliggöra etablering av både små och större verksamheter av blandad karaktär.

Projektmål:

- Området ska ge förutsättningar för nya och utökade verksamheter och arbetsplatser i Uppsala genom planering och försäljning av 600 000 – 700 000 kvm mark.
- Hela området ska vara planlagt och allmän plats ska vara utbyggd senast 2030. För den första etappen beräknas planeringen vara klar och allmän plats utbyggd årsskiftet 2024/2025.
- Projektet ska inbringa ett netto om minst 200 miljoner kronor.
- Området ska klara en flexibel utbyggnad över tid för att kunna möta näringslivets behov.
- Utformningen och av området ska göras med hänsyn till befintlig landskapsbild.
- Boende och verksamma i området ska ha tillgång till närmiljöer med goda kvalitéer.
- I tidigt skede ska en verksamhetsutredning över hur verksamhetsområdet kan bli attraktivt för verksamheter att etablera sig i. Verksamhetsutredningen ska uppdateras och fördjupas i takt med att behoven förändras över tid.
- En ny anslutning till verksamhetsområdet från Gamla Börjevägen ska skapas.

- Området närmast Börjegatan (väg 272) ska utformas för att fungera som representativ entré till Uppsala stad.
- Inom ramen för projektplanen ska former etableras för återkommande avstämningsmöten med företrädare från näringslivet för att säkra upp att Västra Librobäck utvecklas i enlighet med den efterfrågan som finns i kommunen.
- Aktuell information kring projektet ska finnas tillgängligt för kommunens invånare.
- Området ska planeras i enlighet med Uppsala kommuns mål om ett klimatpositivt 2050 och utvecklas så att det har goda förutsättningar för hållbart resande och transporter och lättillgängliga vägar för gång, cykel och buss.

Prognos tid

I projektdirektivet för Västra Librobäck framgår det att ett planarbete beräknas påbörjas under 2019 och att projektet i sin helhet beräknas vara färdigställt till 2030. I dagsläget efterföljs den satta tidplanen.

Prognos kvalitet

Projektet förhåller sig till det effektmål som framgår i projektdirektivet. Gällande de projektmål som finns med i projektdirektivet finns det vissa avvikelser som uppkommit i och med att en närmare beräkning av projektområdets areal utförts. Den nya beräkningen visar på en mindre areal än tidigare vilket innebär att vissa projektmål behöver justeras.

Projektmål som justeras (inklusive justering):

- Området ska ge förutsättningar för nya och utökade verksamheter och arbetsplatser i Uppsala genom planering och försäljning av 600 000 – 700 000 kvm mark.
- Projektet ska inbringa ett netto om minst 200 miljoner kronor.

Projektmål efter justering:

- Området ska ge förutsättningar för nya och utökade verksamheter och arbetsplatser i Uppsala genom planering och försäljning av cirka 480 000 kvm mark.
- Projektet ska inbringa ett netto om minst 180 miljoner kronor.

Prognos ekonomi

I projektdirektivet för Västra Librobäck framgår en budget för intäkter och kostnader enligt följande tabell:

INTÄKTER	
Försäljning av fastigheter	600–700 Mkr
varav köpeskilling	350–400 Mkr
varav ersättning allmän plats	250–300 Mkr
SUMMA INTÄKTER (TOT)	600 - 700 Mkr
KOSTNADER	

Anläggningskostnader allmän plats	250–300 Mkr
Utredning/projektledning/fastighetsägarkostnader	50–100 Mkr
SUMMA KOSTNADER (TOT)	300–400 Mkr

NETTO	200–300 Mkr
--------------	--------------------

I projektdirektivet har budgeten för intäkter och kostnader (under punkt 10.2) beräknats utifrån den totala arealen för projektet (110 hektar) samt med ett osäkerhetsspann.

En anläggningskalkyl för projektet har efter beslut om projektdirektivet tagits fram. Kalkylen visar på de kostnader som utbyggnation av allmän plats förväntas resultera i. Anläggningskalkylen är framtagen i ett tidigt skede och ger endast en indikation på vad för kostnader som kan uppkomma.

Med anledning av att projektets areal uppmätts till en annan areal samt att en anläggningskalkyl har tagits fram justeras budgeten för intäkter och kostnader utifrån detta. Osäkerhetsspannet tas bort på grund av att siffrorna på så sätt blir lättare att följa upp under projektets gång.

Justering av budget för intäkter och kostnader framgår enligt tabell nedan:

INTÄKTER	
Försäljning av fastigheter	480 Mkr
<i>varav ersättning allmän plats</i>	235 Mkr
SUMMA INTÄKTER (TOT)	480 Mkr

KOSTNADER	
Anläggningskostnader allmän plats	235 Mkr
Utredning/projektledning/fastighetsägarkostnader	65 Mkr
SUMMA KOSTNADER (TOT)	300 Mkr

NETTO	180 Mkr
--------------	----------------

I övrigt gäller vad som framgår i projektdirektivet under 10.2 Budget.

Stadsbyggnadsförvaltningen
 Avvikelserapport för projekt: Östra Sala backe

Datum:
2019-11-21

Diarienummer: KSN-2017-1428
Projektnummer: H100039

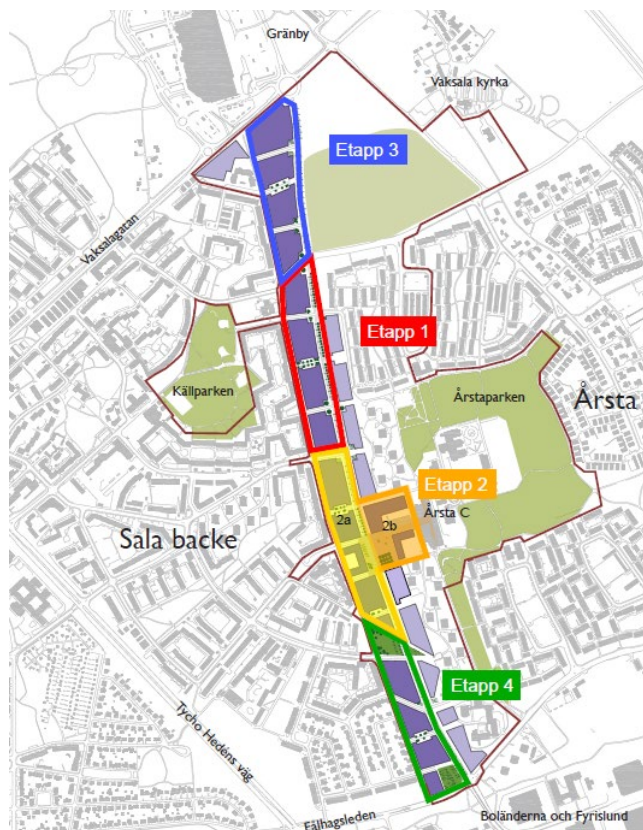
Projektledare:
Sofie Rosell Güler

Avvikelserapport för Östra Sala backe

Beskriv vilken projektfas projektet befinner sig i:

Östra Sala backe är indelat i fem etapper för genomförande på kommunal mark. Etapp 2a och 2b utgör tillsammans ett ekonomiskt projekt och det finns därför totalt fyra ekonomiska delprojekt som befinner sig i följande projektfaser:

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| Etapp 1 | Produktion |
| Etapp 2 | Produktion |
| Etapp 3 | Planprocess och utredningar |
| Etapp 4 | Projektplanering |



Planprogramområdet markerat med vinröd linje. Etappindelning kommunägd mark.

Redovisa tidigare beslutspunkter för projektet:

Projektdirektiv med tillhörande budget godkändes i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott den 13 mars 2017.

För respektive delprojekt finns följande huvudbeslut:

Ettapp 1

2013-12-12, PBN. Antagande av detaljplan för ettapp 1.

2013-12-18, KS. 10 st köpeavtal för exploatering.

Ettapp 2

2016-09-29, PBN. Antagande av detaljplan för ettapp 2

2018-06-28, PBN. Antagande av detaljplan för Årsta torg.

Feb-sep 2019, KS MexU. 3 st köpeavtal för exploatering.

Sep 2017-apr 2019, KS MexU. 7 st markanvisningsavtal med 6 olika byggaktörer.

Ettapp 3

Mar 2018, PBN. Planbesked för ettapp 3.

Mål för projektet

Effektmål

- Nå planprogrammets stadsbyggnadsvision om hållbarhet, variation och stadsmässighet.
- Möjliggöra en etappvis utbyggnad av en tät stadsstruktur med bostäder, lokaler för verksamheter och skolor samt möjliggöra de funktioner som i övrigt behövs för en mångsidig och välfungerande stadsmiljö
- Ge goda förutsättningar för utbyggnad av offentlig service, såsom förskolor och skolor, eller idrotts- och fritidsanläggningar samt kollektivtrafik
- Stärka Årsta centrum som stadsdelscentrum
- Bidra till att förbättra Källparken och Årstaparken
- Utbyggnaden ska ske med minsta miljöpåverkan, med hänsyn tagen till arbetsmiljö
- Hitta nya arbetssätt och främja innovation inom stadsbyggnad.

Projektmål

- Östra Sala backe ska hålla hög nivå på gestaltning och utformning av såväl allmän plats som kvartersmark
- Etappvis bygga ut allmän plats, gator, torg och park.
- Skapa förutsättningar för byggande av minst 2500 bostäder
- Exploateringsintäkterna ska överstiga exploateringskostnaderna
- Möjliggöra en hög utbyggnadstakt.
- Bygga om Fyrislundsgatan från gata av ledkaraktär till en stadsgata enligt den vision som anges i planprogrammet.
- Länka samman stadsdelarna Årsta och Sala backe med ny stadsbygd.
- Utveckla handel och service i Årstacentrum
- Öka antalet aktiva byggherrar i Uppsala

- Förbättra Källparken och Årstaparken

Prognos tid

Etapp 1 väntas slutföras 2 år efter tidplan enligt direktiv. Det huvudsakliga skälet är vändningen på bostadsmarknaden 2017 som försenade de båda sista projekten.

För **etapp 2a** är prognosen att den kommer att slutföras ett år efter tidplan, 2023 istället för 2022. För de markanvisningsavtal som redan förlängts en gång och där byggaktören inte inlett bygglovsprocess sedan 2017 kan avslut övervägas för att möjliggöra för nya markanvisningar i syfte att snabbt byggstarta inom aktuell fastighet.

För **etapp 2b** är prognosen att en första byggstart ligger ett år efter tidplan, 2020 istället för 2019. Färdigställande av etappen prognosticeras däremot försiktigare till tre år efter, år 2025 istället för 2022.

Bedömd tidpunkt för antagande av detaljplan för **etapp 3** ligger för närvarande två år efter tidplan, 2021 istället för 2019. Eftersläpningen bedöms inte få några större, negativa konsekvenser för projektet på helhet då den ligger i linje med förseningarna inom etapp 2 och etapperna därmed inte kommer i direkt konkurrens med varandra.

Prognosen för **etapp 4** är att planuppdrag möjliggörs i slutet av 2020, det vill säga 1,5 år efter ursprunglig tidplan.

Prognos kvalitet

Projektets måluppfyllnad bedöms vara god. Projektet har drivits som ett pilotprojekt för frågor gällande kvalitet och hållbarhet i stadsbyggandet. Detta innebär bland annat att den allmänna platsen har utförts med höga kvalitetskrav. Inga avvikelser att rapportera.

Prognos ekonomi

Budgeten som beslutades i samband med direktivet våren 2017 baserades på kostnadsbedömningar som gjordes innan den lokala bostadsmarknaden vände neråt hösten 2017. Sedan dess har bostadspriserna stabiliserats men på en lägre nivå. Detta medför att markpriserna, som är kopplade till en omräkningsformel baserad på förändringar i mäklarindex, i dagsläget är lägre än vid tidpunkten för avtalsskrivande.

Nulägesprognosen för framtida intäkter har därför justerats ner både med avseende på markpriser och på den andel bostadsrätter som förväntas kunna säljas inom respektive etapp.

Då fokus i kommande markanvisningar dessutom behöver ligga på att möjliggöra för prisrimliga bostäder för en bredare målgrupp är ett realistiskt scenario en förhållandevis dämpad markprisutveckling inom den närmaste framtiden. Kommunen kommer däremot att arbeta aktivt för att markanvisa till bostadsrättsbyggare i så hög utsträckning som möjligt för att dels skapa stadsmiljöer med blandade upplåtelseformer och dels förbättra prognosen för projektnettot.

Osäkerhetsfaktorer som kan påverka kommande prognoser är bland andra:

- Hur bostadsmarknaden utvecklas vilket påverkar försäljningspriser för marken.

- Möjligheten för byggaktörer att utveckla bostäder med olika upplåtelseformer och i ett bredare segment än tidigare.
- Kostnadsutvecklingen inom anläggningsentreprenad. Ursprungsbudget bygger på kostnadskalkyler framtagna 2016 och tar inte hänsyn till framtida indexuppräknings.

	Budget enligt projektdirektiv mars 2017	Nulägesprognos	Avvikelse budget - prognos
Projektintäkter (Mkr)	921	870	-51
Projektkostnader (Mkr)	-757	-797	-40
Projektnetto (Mkr)	164	73	-91

Nuläge 2019	Intäkter per etapp	Kostnader per etapp	Netto per etapp
total etapp 1 20191118 (mkr)	190	-180	10
total etapp 2 20191118 (mkr)	322	-329	-7
beräknat etapp 3 20191118 (mkr)	208	-165	43
beräknat etapp 4 20191118 (mkr)	150	-123	27

Intäkter

Orsaker till avvikelser

Etapp 2

Försäljningen av mark har inte skett enligt tidplan. Då marknaden har förändrats påverkar detta också intäkterna.

Kostnader

Orsaker till avvikelser

Etapp 2

Entreprenaderna har dragit ut på tiden och därmed blivit dyrare.

I projektet ingår en upprustning av Årsta parken motsvarande ca 30 miljoner kronor. Dessutom beräknas det nya Årsta torg att kosta ca 30 miljoner kronor. Detta är kostnader som kommunen tagit med i ursprungskalkylen.

En större osäkerhetsfaktor på kostnadssidan är kommunens kommande kostnader för upplösande av befintlig gemensamhetsanläggning för parkeringsplatser vid Årsta centrum som ska ske inom etapp 2 och som avgörs inom ramen för pågående lantmäteriförrättning.

Regnbäddar för dagvattenhantering har dragit upp kostnaderna i etapp 2 i förhållande till kostnaderna i etapp 1.

Förslag till åtgärder

Nya markanvisningar inom etapp 2 och 3 ska utformas med krav på snabb byggstart för att få kort genomförandetid på fastigheterna.

Uppsala kommun ska aktivt arbeta för att sänka kostnaderna kopplade till ersättning för upphävande av gemensamhetsanläggning för parkeringen i Årsta centrum.

En blandad fördelning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter ska eftersträvas inom Östra Sala backe. Dessutom ska det finnas bostäder av olika storlekar för att möjliggöra för personer i olika skeden i livet att bo i området. Uppsala kommun ska därför arbeta för att få en variation både inom upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga till ärende Mark- och exploateringsbudget för projekt

Datum:

2019-12-19

Diarienummer:

KSN-2019-03709

Handläggare:

Christian Blomberg, Kent Eriksson

Bilaga 4, avvikelseramar för projekt

Avvikelseamar för projekt inom mark- och exploateringsverksamheten

Projekt i tidiga skeden (t.o.m. antagen detaljplan)	Projekt i genomförandeskeden (fr.o.m. antagen detaljplan)
Projekt får avvika som mest +/- 25 % eller som mest 10 mnkr från beslutad budget innan nytt budgetbeslut behöver fattas för att projektet ska få drivas vidare	Projekt får avvika som mest +/- 10 % eller som mest 5 mnkr från beslutad budget innan nytt budgetbeslut behöver fattas för att projektet ska få drivas vidare
Avvikelse mindre än 2,5 mnkr för projekt på kommunal mark hanteras inte som en sådan avvikelse som ska avvikelse rapporteras i samband med delårsuppföljningen	Avvikelse mindre än 0,5 mnkr hanteras inte som en sådan avvikelse som ska avvikelse rapporteras i samband med delårsuppföljningen
Avvikelse mindre än 1 mnkr för projekt på privatmark hanteras inte som en sådan avvikelse som ska avvikelse rapporteras i samband med delårsuppföljningen	