

Datum:
2026-09-21

Diarienummer:
KSN-2026-03035

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse

Kommunstyrelsen

Handläggare:
Jeff Wijesinghe

Reviderad genomförandebudget för Rosendal huvudprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna reviderad budget för Rosendal huvudprojekt i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2023 (§ 16) om en genomförandebudget för Rosendal huvudprojekt för att möjliggöra fortsatt planering och genomförande av stadsdelens utbyggnad.

Huvudprojektet samordnar de ingående delprojekten och ansvarar för projektövergripande frågor samt gemensam planering och genomförande.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad genomförandebudget för Rosendal huvudprojekt, bilaga 1.

Beredning

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett ärendet tillsammans med kommunledningskontoret.

Näringslivs-, barn- och jämställdhetsperspektiven samt klimatpåverkan har hanterats i projektdirektivet och i detaljplanearbetet. Dessa faktorer kommer fortsatt vara viktiga i arbetet med stadsutveckling inom programområdet.

Föredragning

För Rosendal huvudprojekt avviker prognosen i genomförandefasen från tidigare beslutad budget genom att kostnader har minskat och intäkter har ökat.

Förändringarna i projektresultatet beror främst på den förlängda tidplanen för Rosendal, vilket innebär att projektorganisationen behöver upprätthållas under en längre period och därmed medför ökade kostnader, bland annat för personal. Samtidigt har de årliga kostnaderna för overhead, det vill säga fördelade gemensamma kostnader för bland annat centrala funktioner och administration, minskat från 947 000 kronor till 616 000 kronor per år. De lägre årliga overhead-kostnaderna innebär att den totala overhead-kostnaden för den återstående projekttiden minskar med cirka 3 miljoner kronor.

Intäkterna bedöms bli högre än i beslutad budget. Ökningen beror på att intäkter från arrenden numera redovisas i huvudprojektet i stället för i de enskilda etapperna.

Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna genomförandebudgeten för huvudprojektet uppgår till cirka – 43 miljoner kronor netto, enligt ärendets bilaga 1. Nettounderskottet var i den tidigare genomförandebudgeten cirka 53 miljoner kronor. Den nya budgeten innebär ett minskat underskott med cirka 8 miljoner kronor jämfört med den tidigare beslutade budgeten.

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet, inklusive de respektive delprojekten, medföra följdinvesteringar för social infrastruktur och VA inom området. Utbyggnaden av allmän plats sker dessutom på mark som tidigare varit obebyggd, vilket medför ökade driftkostnader för allmän plats för Uppsala kommun.

Detta reviderade genomförandebeslut innebär inte någon förändring vad gäller kostnadskonsekvenser för övriga kommunkoncernen jämfört med tidigare fattade beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 21 september 2026
- Bilaga 1, Reviderad genomförandebudget för Rosendal huvudprojekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1 till ärende Begäran om reviderad genomförandebudget för Rosendal huvudprojektet

Datum:

2026-09-21

Diarienummer:

KSN-2026-03035

Handläggare:

Jeff Wijesinghe

Reviderad genomförandebudget för Rosendal huvudprojekt

1. Beskrivning av projektet

Rosendal är ett av Uppsala kommuns största stadsutvecklingsområden och har en tydlig inriktning mot hållbar stadsbyggnad och innovativa lösningar. Stadsdelen är belägen cirka två kilometer sydväst om Uppsala centrum och avgränsas av Kåbo i norr, Stadsskogen i väster, Polacksbacken i öster och Valsätra i söder.

Utbyggnaden av Rosendal sker i fem etapper och omfattar totalt cirka 6 000 bostäder i form av både hyresrätter och bostadsrätter. De delar som ägs av kommunen beräknas vara klar kring år 2032.

Rosendal huvudprojekt samordnar de ingående delprojekten och ansvarar för projektövergripande frågor samt gemensam planering och genomförande. Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2023 (§ 16) om en genomförandebudget för Rosendal huvudprojekt för att möjliggöra fortsatt planering och genomförande av stadsdelens utbyggnad.



2. Etappindelning

Utbyggnaden av Rosendal har utgått från principen att allmän plats anläggs i takt med att bostadskvarteren färdigställs. I dagsläget är stora delar av området utbyggda, men cirka en tredjedel av de planerade bostäderna och tillhörande allmän plats återstår att genomföra.

Etapp 1 och 2 är färdigställda, medan utbyggnad pågår inom etapp 3 och 4. Den femte och sista etappen är huvudsakligen belägen på mark som ägs av Akademiska Hus och planeras innehålla en blandning av bostäder och verksamheter med koppling till Uppsala universitet.

3. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Detaljplan laga kraft	<i>Från 2010 och framåt</i>
Projektering	<i>Löpande i resp. ingående projekt</i>
Arkeologi, marksanering, rivning	<i>Löpande i resp. ingående projekt</i>
Entreprenadupphandling allmän plats	<i>Löpande i resp. ingående projekt</i>
Start utbyggnad allmän plats	<i>Löpande i resp. ingående projekt</i>
Byggstart kvartersmark	2010
Inflyttning	2012–2035
Färdigställande av allmän plats	<i>Löpande i resp. ingående projekt</i>
Projektavslut	2032

Tidplanen kommer att revideras fortlöpande under projektets gång

Projektet fortlöper inte enligt den tidplan som anges i projektdirektivet för Rosendal eller enligt den senast kommunicerade tidplanen. Det rådande marknadsläget har medfört att planerade byggstartar har försenats. I samband med revideringen av projektdirektivet kommer tidplanen att uppdateras

4. Kvalitet

Programmet har flera övergripande mål, varav ett av de mest centrala är att möjliggöra cirka 6 000 nya bostäder inom projektområdet.

Kvaliteten i utbyggnaden av allmän plats utgår från gestaltningsprogrammet, där principer för utformning och ambitionsnivå anges. Gestaltningsprogrammet definierar vilka delar som ska anläggas med hög respektive mellan och låg kostnadsnivå.

5. Ekonomi

5.1 Genomförandebudget

Projektets genomförandebudget utgör projektets totala ekonomi (kr):

Genomförandefasen			
	Budget	Prognos	Avvikelse
Intäkter	7 742 443	15 724 137	7 981 694
I - Exploateringsersättning	0	0	0
I - Köpeskilling	2 232 000	2 232 000	0
I - Vidarefakturerings	14 900	14 900	0
I - Övriga intäkter	5 495 543	13 477 237	7 981 694
Kostnader	-60 611 061	-59 168 660	1 442 401
K - Entreprenad	-6 688 819	-6 695 379	-6 561
K - Markförvärv	58 375 877	58 375 877	0
K - Personal extern	-1 226 500	-1 632 658	-406 158
K - Personal intern	-28 856 132	-27 984 972	871 160
K - Projektering	-338 481	-338 481	0
K - Utredningar	-40 966 052	-46 439 947	-5 473 895
K - Övriga kostnader	-31 842 907	-26 105 626	5 737 281
K - Kommunikation och dialog	-3 423 717	-2 682 563	741 154
K - Avgifter	-1 089 720	-1 093 392	-3 672
K - Byggledning och besiktning	-4 659	-4 659	0
K - Planläggning	-4 549 950	-4 566 859	-16 909
Totalsumma	-52 868 618	-43 444 523	9 424 095

I den reviderade budgeten har kostnaderna minskat med 1,5 miljoner kronor samtidigt som intäkterna har ökat med 8 miljoner kronor. Sammantaget innebär detta ett exploateringsnetto om -43 miljoner kronor.

Förändringarna i projektresultatet beror främst på den förlängda tidplanen för Rosendal, vilket innebär att projektorganisationen behöver upprätthållas under en längre period och därmed medför ökade kostnader, bland annat för personal. Samtidigt har de årliga OH-kostnaderna minskat från 947 000 kronor till 616 000 kronor per år. De lägre årliga OH-kostnaderna innebär att den totala OH-kostnaden för den återstående projekttiden minskar med cirka 3 miljoner kronor.

Intäkterna bedöms bli högre än i beslutad budget. Ökningen beror på att intäkter från arrenden numera redovisas i huvudprojektet i stället för i de enskilda etapperna.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver de budgeterade projektkostnaderna bedöms projektet, inklusive respektive delprojekt, medföra följdinvesteringar i social infrastruktur och VA-anläggningar inom området. Utbyggnaden av allmän plats sker dessutom på mark som tidigare varit obebyggd, vilket innebär ökade framtida driftkostnader för Uppsala kommun.

Detta reviderade genomförandebeslut innebär ingen förändring av de ekonomiska konsekvenserna för övriga delar av kommunkoncernen jämfört med tidigare fattade beslut.

Beslutet delges:

- Kommunstyrelsen genom kommunledningskontoret, ekonomistaben
- Uppsala vatten och avfall AB