

§ 26

Reviderad utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna

KSN-2025-03569

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna reviderad budget för de sydöstra stadsdelarna i enlighet med ärendets bilaga 1.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

2. **att** upphäva mark- och exploateringsutskottets tidigare beslut i ärendet från 21 januari 2026, § 6.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 1 juni 2023 (§ 41) om en utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna. Projektområdet är beläget sydost om Uppsalas centrala delar, från Sävja i väster till europaväg 4 i öster, och gränsar till befintliga bostadsområden i Sävja och Bergsbrunna. Projektområdet omfattar även ett nytt verksamhetsområde vid kommungräns mot Knivsta samt en ny anslutningsväg från europaväg 4.

Sydöstra stadsdelarna är Uppsala kommuns i särklass största och mest långsiktiga stadsutvecklingsprojekt, med en bedömd genomförandehorisont på flera decennier och utgör en stor del av kommunens bostadsåtagande enligt fyrsårsavtalet. Projektet vilar på den fördjupade översiktsplanen från 2021 och omfattar totalt 20–30 framtida detaljplaner för bostäder, verksamheter och samhällsfunktioner.

Övergången från översiktsplan till detaljplan har visat sig mer komplex än förväntat och ställer höga krav på omfattande utredningsarbete för att säkerställa genomförbarhet, samordning och goda helhetslösningar.

Till detta har förändrade projektförutsättningar, framför allt kopplat till Södra passagen, Vallby vägport och frågan om framtida passager över och under järnvägen, medfört förändringar i utredningsinriktningen och därmed kostnadsökningar. Prioriteringen av dessa frågor har varit nödvändig för att projektet ska hålla tidsplanen då funktionerna är centrala för möjligheten att genomföra en sammanhängande och funktionellt fungerande stadsdel, samtidigt som de är nära kopplade till Trafikverkets

tidskritiska åtaganden inom fyrsårsavtalet.

Projektet befinner sig nu i slutet av förstudieskedet, och flera av delprojektens detaljplaneprocesser är under uppstart. För den återstående utredningsfasen finns nu ett behov av att justera upp utredningsbudgeten med cirka 35,3 miljoner kronor. Den föreslagna budgetökningen avser främst personalkostnader, utredningar och förprojektering samt internränta kopplad till markförvärv. Tillkommande insatser bedöms nödvändiga för att ge delprojekten stabila och samordnade planeringsförutsättningar inför kommande detaljplaneprocesser.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad utredningsbudget för sydöstra stadsdelarna, bilaga 1.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 25 februari 2026
- Bilaga 1, Reviderad utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna

Yrkanden

Therez Almerfors (M) yrkar avslag på liggande förslag.

Jonas Segersam (KD) yrkar avslag på liggande förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer liggande förslag mot avslag och finner att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Reservationer

Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Therez Almerfors (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse

Datum: 2026-02-25
Diarienummer: KSN-2025-03569
Kommunstyrelsen

Handläggare:
Lisa Jacobsson

Reviderad utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna reviderad budget för de sydöstra stadsdelarna i enlighet med ärendets bilaga 1.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

2. **att** upphäva mark- och exploateringsutskottets tidigare beslut i ärendet från 21 januari 2026, § 6.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 1 juni 2023 (§ 41) om en utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna. Projektområdet är beläget sydost om Uppsalas centrala delar, från Sävja i väster till europaväg 4 i öster, och gränsar till befintliga bostadsområden i Sävja och Bergsbrunna. Projektområdet omfattar även ett nytt verksamhetsområde vid kommungräns mot Knivsta samt en ny anslutningsväg från europaväg 4.

Sydöstra stadsdelarna är Uppsala kommuns i särklass största och mest långsiktiga stadsutvecklingsprojekt, med en bedömd genomförandehorisont på flera decennier och utgör en stor del av kommunens bostadsåtagande enligt fyrsårsavtalet. Projektet vilar på den fördjupade översiktsplanen från 2021 och omfattar totalt 20–30 framtida detaljplaner för bostäder, verksamheter och samhällsfunktioner.

Övergången från översiktsplan till detaljplan har visat sig mer komplex än förväntat och ställer höga krav på omfattande utredningsarbete för att säkerställa genomförbarhet, samordning och goda helhetslösningar.

Till detta har förändrade projektförutsättningar, framför allt kopplat till Södra passagen, Vallby vägport och frågan om framtida passager över och under järnvägen,

medfört förändringar i utredningsinriktningen och därmed kostnadsökningar. Prioriteringen av dessa frågor har varit nödvändig för att projektet ska hålla tidsplanen då funktionerna är centrala för möjligheten att genomföra en sammanhängande och funktionellt fungerande stadsdel, samtidigt som de är nära kopplade till Trafikverkets tidskritiska åtaganden inom fyrspårsavtalet.

Projektet befinner sig nu i slutet av förstudieskedet, och flera av delprojektens detaljplaneprocesser är under uppstart. För den återstående utredningsfasen finns nu ett behov av att justera upp utredningsbudgeten med cirka 35,3 miljoner kronor. Den föreslagna budgetökningen avser främst personalkostnader, utredningar och förprojektering samt internränta kopplad till markförvärv. Tillkommande insatser bedöms nödvändiga för att ge delprojekten stabila och samordnade planeringsförutsättningar inför kommande detaljplaneprocesser.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad utredningsbudget för sydöstra stadsdelarna, bilaga 1.

Beredning

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett ärendet tillsammans med kommunledningskontoret. Näringslivs-, barn- och jämställdhetsperspektiven har studerats i den fördjupade översiktsplanen och kommer att integreras i det fortsatta arbetet med stadsutveckling inom projektområdet.

Ärendet bereddes i mark- och exploateringsutskottet 21 januari 2026 § 6. Detta förslag ersätter det tidigare beslutet.

Föredragning

Sydöstra stadsdelarna utgör ett strategiskt viktigt utbyggnadsområde för Uppsala kommun och är avgörande för att möta kommunens långsiktiga mål om bostadsförsörjning, arbetsplatser och hållbar stadsutveckling. Projektområdet omfattar stora markområden som kräver noggrann analys av infrastruktur, naturvärden, ledningsdragning, mobilitet, geoteknik samt miljö- och kulturmiljöförutsättningar.

I samband med planarbeten inom de sydöstra stadsdelarnas delprojekt prövas förutom nya bostäder och arbetsplatser bland annat nya förskolor, mobilitetsanläggningar, idrottshall och ytor för centrumändamål. Planerna inrymmer även flera allmänna ändamål som nya gator, parker, natur, dagvattendammar och torg och projektets genomförande innebär omfattande utveckling och utbyggnad av teknisk försörjning.

Huvudprojektet Sydöstra stadsdelarna ansvarar för ett betydande arbete med att samordna övergripande utredningsarbete för delprojekten Uppsala Södra, Sävja, Väginfrastruktur samt verksamhetsområdet Uppsala Industrial Park. Arbetssättet har genererat effektiviseringsvinster genom minskat dubbelarbete, lägre konsultkostnader och bättre helhetsperspektiv jämfört med om utredningarna genomförs separat inom respektive delprojekt.

Ett stort antal utredningar har genomförts eller är pågående inom ramen för huvudprojektet. Dessa omfattar bland annat naturvärdesinventeringar och fördjupade artskyddsutredningar, utredningar kopplade till miljö kvalitetsnormer för vatten samt bedömningar av kulturmiljövärden, vilka utgör underlag för kommande detaljplanearbete och förutsättningar för att kunna ta fram nödvändiga beskrivningar

av kumulativa effekter för stadsutvecklingen som helhet, tydliggör ramar för hållbar markanvändning och säkerställer efterlevnad av miljölagsstiftning och artskyddsregler.

Utredningar för övergripande infrastrukturplan för gator, gång- och cykelstråk, höjdsättning, masshanteringsstrategi samt geotekniska och hydrogeologiska utredningar genomförs även av huvudprojektet. Dessa utredningar är avgörande för att möjliggöra en kostnadseffektiv utbyggnad och för att minimera risker kopplade till markförhållanden och vattenhantering. Förprojektering och utredning av vatten-, avlopp- och dagvattenlösningar samt ledningsdragning, i samverkan med flera huvudmän, utförs även av huvudprojektet. Samordningen skapar förutsättningar för robusta och framtidssäkra lösningar.

För att ge kommunen bättre överblick över resursbehov, investeringstakt och möjligheter till samordning med externa aktörer ansvarar huvudprojektet för scenarioarbete kring utbyggnadstakt och etappindelning samt övergripande samordning med Trafikverket och Region Uppsala.

Under 2025 har huvudprojektet utöver planerade utredningar även behövt hantera förändrade projektförutsättningar, framför allt kopplat till Södra passagen, Vallby vägport och frågan om framtida passager över och under järnvägen. Dessa frågor är centrala för möjligheten att genomföra en sammanhängande och funktionellt fungerande stadsdel, samtidigt som de är nära kopplade till Trafikverkets tidskritiska åtaganden inom fyrspårsavtalet. Insatser under 2025 har varit nödvändiga för att projektet ska hålla tidsplanen, men har också medfört kostnadsökningar för att hantera förändringar i utredningsinriktningen. Tillkommande arbete avser bland annat:

- lokaliseringsstudier av alternativa vägsträckningar och järnvägspassager och utökad analys av effekter kopplade till förändrade förutsättningar för Södra passagen och Vallby vägport,
- förstärkt samverkan med Trafikverket och Region Uppsala.

Dessa utökade behov har inneburit ökade utredningskostnader och kompetensbehov som inte ryms inom tidigare beslutad budget.

Under 2026 kommer huvudprojektet att färdigställa den övergripande utredningsfasen, stödja uppstarten av flera parallella detaljplaneprocesser, säkerställa samordningen mellan delprojekten för att undvika framtida flaskhalsar, säkerställa sammanhållen samordning och samverkan med Trafikverket, Region Uppsala och övriga externa aktörer.

Huvudprojektledningen kommer även att utveckla och intensifiera den sammanhållna externa kommunikationen, vilket bedöms som en kritisk framgångsfaktor för kommande skeden. Denna utvecklade kommunikation syftar till att öka kunskapen om projektet hos allmänheten, skapa transparens gentemot medborgare och aktörer samt stärka förtroendet för kommunen i genomförandet.

Under den återstående delen av utredningsfasen har huvudprojektet identifierat ett behov av att utöka utredningsbudgeten med 35,3 miljoner kronor, vilket ger en total budget för utredningsfasen om 84,8 miljoner kronor.

Den föreslagna budgetökningen avser främst personalkostnader, utredningar och förprojektering samt internränta kopplad till markförvärv. Dessa insatser bedöms nödvändiga för att ge delprojekten stabila och samordnade planeringsförutsättningar inför kommande detaljplaneprocesser.

Budgetjusteringen omfattar:

- personalkostnader: cirka 18 miljoner kronor,
- projektering och utredningar: cirka 7 miljoner kronor,
- internränta för markförvärv: cirka 10 miljoner kronor.

Den föreslagna budgetjusteringen bedöms vara nödvändig och väl motiverad för att:

- säkerställa kvalitet och genomförbarhet i kommande detaljplaner,
- möjliggöra framtagande av nödvändiga beskrivningar av kumulativa effekter av stadsutvecklingen som helhet,
- möjliggöra kostnadseffektiva och samordnade infrastrukturlösningar,
- skapa stabila planeringsförutsättningar för flera decenniers stadsutveckling,
- minska framtida kostnader genom tidig koordinering och god samverkan mellan kommun, Trafikverket och Region Uppsala,
- stärka projektets förhandlingsposition gentemot externa aktörer,
- ge utrymme för innovation inom mobilitet, energi och hållbar stadsutveckling.

Ekonomiska konsekvenser

Det nya behovet av budget uppgår efter kostnadsökningar om 35,3 miljoner kronor till 84,8 miljoner kronor.

Upparbetade kostnader som överstiger tidigare budget för 2025 omfattar cirka 4 miljoner kronor för oförutsedd internränta samt cirka 7 miljoner kronor personal- och utredningskostnader kopplat till förändrade projektförutsättningar.

Budgetmässigt finns täckning inom delprojekt Uppsala S och delprojekt för väginfrastruktur, men eftersom arbetet genomförts på övergripande nivå har kostnaderna belastat huvudprojektet. Förvaltningen avser därför att justera delprojektens budgetar i kommande budgetrevideringar för att säkerställa korrekt kostnadsfördelning och redovisning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 25 februari 2026
- Bilaga 1, Reviderad utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1 till ärende Begäran om reviderad utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna

Datum:

2026-02-25

Diarienummer:

KSN-2025-03569

Handläggare:

Lisa Jacobsson

Reviderad utredningsbudget för de sydöstra stadsdelarna

1. Beskrivning av projektet

Projektet sydöstra stadsdelarna är beläget sydost om Uppsalas centrala delar, från Sävja i väster till europaväg 4 i öster, och gränsar till befintliga bostadsområden i Sävja och Bergsbrunna.

Det övergripande syftet med projektet är att utveckla nya stadsdelar som är klimatpositiva och som erbjuder bostäder och arbetsplatser i Sävja, i Bergsbrunna och i anslutning till europaväg 4. Den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna och resultaten av ett antal medborgarworkshops är vägledande för planläggningen. Genomförandet av projektet är en del av kommunens bostadsåtagande enligt fyrsårsavtalet. I pågående planarbeten inom de sydöstra stadsdelarnas delprojekt prövas förutom nya bostäder och arbetsplatser bland annat nya förskolor, mobilitetsanläggningar, idrottshall och ytor för centrumändamål. Planerna inrymmer därtill flera allmänna ändamål så som nya gator, parker, natur, dagvattendammar och torg. Projektets genomförande innebär omfattande utveckling av teknisk försörjning.

I takt med att projektet kommit längre och kunskaper fördjupats ser förvaltningen det som nödvändigt att begära reviderad budget. Detta primärt för ändamålen projektering, personal och utredningar.

2. Ekonomi

För att generera nyttor och effektiviseringsvinster i kommande skeden för delprojekten behöver huvudprojektet kompletterande medel om cirka 35,3 miljoner kronor för

- Personal, cirka 18 miljoner kronor
- Projektering och utredningar, cirka 7 miljoner kronor
- Internräntekostnader för gjorda markförvärv, cirka 10 miljoner kronor

2.1 Utredningsbudget

Utredningsfasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter			0
I - Övriga intäkter			0
= Kostnader	-49 450 185	-84 777 787	-35 327 603
K - Markförvärv		-9 780 000	-9 780 000
K - Personal extern	-3 842 675	-13 004 839	-9 162 163
K - Personal intern	-14 577 406	-23 978 095	-9 400 689
K - Projektering	-12 017 830	-22 671 248	-10 653 418
K - Utredningar	-9 061 201	-11 186 812	-2 125 611
K - Övriga kostnader	-9 941 666	-4 080 255	5 861 411
K - Kommunikation och dialog		-2 494	-2 494
K - Avgifter	-9 406	-40 944	-31 539
K - Byggledning och besiktning		0	0
K - Planläggning		-33 100	-33 100
Totalsumma	-49 450 185	-84 777 787	-35 327 603

För den återstående utredningsfasen finns nu ett behov av att justera upp utredningsbudgeten med cirka 35,3 miljoner kronor, från 49,5 miljoner kronor till cirka 84,8 miljoner kronor.

Upparbetad kostnad överstigande beslutad budget omfattar dels oförutsedd internränta om cirka 4 miljoner kronor kopplad till markförvärv år 2025, dels personal- och utredningskostnader om cirka 7 miljoner kronor för vilka det finns budgetmässig täckning inom delprojekt Uppsala S samt delprojekt för väginfrastruktur, men som för att uppnå högre samordningsnytta och effektivitet i stället har genomförts på övergripande nivå och då belastat huvudprojektet.

Förvaltningen avser att, i samband med kommande budgetrevideringar, justera berörda delprojekts budgetar i motsvarande omfattning för att säkerställa korrekt kostnadsfördelning och projektredovisning.

Orsaker till behov av tillkommande medel beskrivs nedan.

Personal (Rader K – Personal extern och K – personal intern)

Såväl interna som externa personalkostnader har ökat i projektet som en följd av förändrade projektförutsättningar som uppkommit i takt med att kunskapsläget om vad som behöver utredas har klarnat. Många frågeställningar har i takt med att de klarlagts visat sig kräva mer omfattande insatser än vad som tidigare förutsetts. Ett större omtag under våren 2025 med de väst-östliga passagera av järnvägen har krävt extra insatser från flera av projektets medarbetare, och kommunen har också behövt öka sitt engagemang i intressefrågor gentemot järnvägsutbyggnaden för att säkerställa att kommunala intressefrågor granskas och bevakas gentemot Trafikverket i de olika gränssnittsytor mot Trafikverkets järnvägsanläggning. Handläggningstid för olika miljöfrågor inför de kommande miljöprövningsprocesser som projektet behöver genomföra har varit och kommer att vara nödvändig fortsatt i projektets detaljplaneskede. Under 2026 behöver projektet besätta idag vakanta funktioner till huvudprojektledningen såsom kommunikation, datasamordning och projektingenjörstödet.

Projektering och utredningar (Rader K – Projektering, K – Utredningar och K – Övriga kostnader)

I återstoden av utredningsfasen kommer huvudprojektet att fullfölja arbetet med att hålla ihop gemensamma projektövergripande utredningar och projekteringar som behövs för att säkerställa att alla projektets olika delar blir genomförbara. Behovet av kompletterande budget för projekterings- och utredningskostnader avser framförallt ett ökat projekteringsbehov avseende vatten- och avloppsfrågor, innefattande behov av utredningar för teknisk försörjning, beräkningsmodeller och dimensioneringsarbete i huvudsak kopplade till Uppsala Vatten och avfall AB, därtill även för att klargöra förutsättningar för brandvatten, dagvattenberäkningar och föroreningsbelastning, Även för geoteknik, hydrogeologi och masshantering finns ett utökat projekteringsbehov, liksom för hantering av grundvattenfrågor och risken för att påverka natura 2000-området Lunsens vattennivåer, innefattande etablering av grundvattenrör, bergkartering, spricksondering och tillhörande utredningar av markrelaterat slag. Utredningar kopplade till förändrade projektförutsättningar för exempelvis Södra passagen och Vallby vägport samt centrala planfrågor såsom alternativstudie för järnvägspassage vid Bergsbrunna, naturvärdes- och artskyddsutredningar har, i syfte att uppnå högre samordningsnytta och effektivitet, genomförts på övergripande nivå i stället för inom delprojekt.

Markförvärv (Rad K – Markförvärv)

Kommunen har under 2025 genomfört för projektet nödvändiga strategiska markförvärv inom de sydöstra stadsdelarna, innefattande fastigheterna Danmarks-Vallby 1:1 (148,5 mnkr), Del av Nántuna 10:1 (Styckningslotterna i Nántuna) (50,25 mnkr) samt Danmarks-Vallby 5:2 (14,2 mnkr). För år 2025 är den interna räntesatsen 2,5 % för perioden april-dec, varefter räntan stiger till 2,75 % år 2026. Detta innebär interna räntekostnader på ca 3,9 mnkr år 2025 och ca 5,6 mnkr år 2026.