

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-10-15

Diarienummer:
KSN-2025-01458-1

Handläggare:
Pelle Mikaelsson

Tertialrapport, 2/2025 Projektverksamheten – mark och exploatering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna tertialrapport i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

För att uppnå en balanserad ekonomi inom mark- och exploateringsverksamheten har rutinerna för budgetuppföljning ändrats. I stället för att endast rapportera projekt med budgetavvikelser och begära ny budget för dessa, införs nu en tertialrapport som ger en samlad översikt av hela projektverksamheten. Projekt som behöver reviderad budget hanteras separat som egna ärenden. Syftet är att möjliggöra en mer proaktiv styrning av kommunens samhällsbyggandsprojekt där ekonomiska konsekvenser vägs mot tid och kvalitet på ett bra sätt.

Beredning

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

Föredragning

Som ett led i arbetet med åtgärder för att mark- och exploateringsverksamheten ska nå en ekonomi i balans så har ordningen för exploateringsprojektens budgetuppföljning ändrats något. I stället för att enbart rapportera de projekt som prognosticerar en budgetavvikelse och samtidigt begära en ny budget för dessa ska en mer samlad bild ges av projektverksamheten genom en tertialrapport. Projekt som är i behov av en

reviderad budget ska hanteras som enskilda ärenden. Detta för att möjliggöra en mer proaktiv styrning av projekten med medvetna beslut där ekonomiska konsekvenser kan vägas mot tid och kvalitet.

I tertialrapporten för mark- och exploaterings projektverksamhet i bilaga 1 redogörs bland annat för måluppfyllnad av verksamhetens finansiella mål, pågående verksamhetsutveckling, sammanställning av markanvisningar och försäljningar, lägesrapporter från projekten samt övergripande ekonomi för verksamheten.

Ekonomiska konsekvenser

Rapporten medför i sig inga ekonomiska konsekvenser men den bedöms kunna bidra ett viktigt analys- och kunskapsunderlag för en fortsatt proaktiv styrning av samhällsbyggandsprojekten.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 15 oktober 2025
- Bilaga 1, Tertialrapport 2/2025 Projektverksamheten mark och exploatering

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson

Stadsdirektör

Christian Blomberg

Stadsbyggnadsdirektör

Datum:
2025-10-15

Diarienummer:
KSN-2025-01468-1

Mark och exploatering
Tertialrapport, 2/2025

Handläggare:
Pelle Mikaelsson

Tertialrapport, 2/2025

Projektverksamheten

– mark och exploatering

Innehåll

Inledning	4
Inledning – justerad ordning för tertialuppföljning	4
Ekonomiska faser i exploateringsprojekt	4
Uppdrag och målsättning för projektverksamheten	5
Mål och budget.....	5
Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt	5
Ekonomi i balans för mark- och exploateringsverksamheten.....	5
Finansiella mål samhällsbyggnadsprojekt.....	6
Verksamhetsutveckling kopplat till projektverksamheten	7
Faktisk kostnad – privata projekt.....	7
Direktanvisningar.....	7
Senarelagd köpeskilling.....	8
Modell för privata aktörer som bygger ut allmän plats	8
Ökad kundkännedom inför försäljning av fastigheter	8
Markanvisningar och markförsäljningar	8
Markanvisningar	8
Markförsäljningar.....	10
Nyckeltal.....	10
Finansiella nyckeltal	10
Kostnad för anläggande av allmän plats per kvadratmeter bruttoarea	11
Finansieringsgrad privata projekt	11
Exploateringsnetto per kvadratmeter bruttoarea för kommunala projekt	11
Projekt	12
Avslutade projekt.....	12
Påbörjade projekt	12
Pausade projekt.....	12
Lägesrapport	12
Lägesrapport	12
Lägesrapport program och huvudprojekt	14
Rosendal.....	14
Sydöstra staden	15
Ultuna	15
Gottsunda.....	16
Östra Sala Backe.....	16
Storvreta	16
Södra Gunsta	17
Program för verksamhetsmark för näringslivet.....	17
Program för bostadssatsning på landsbygden.....	18

Avvikelsehantering utifrån satta ramar	18
Ramar	18
Justerad modell för avvikelsehantering	18
Behov av reviderad budget.....	19

Inledning

Inledning – justerad ordning för tertialuppföljning

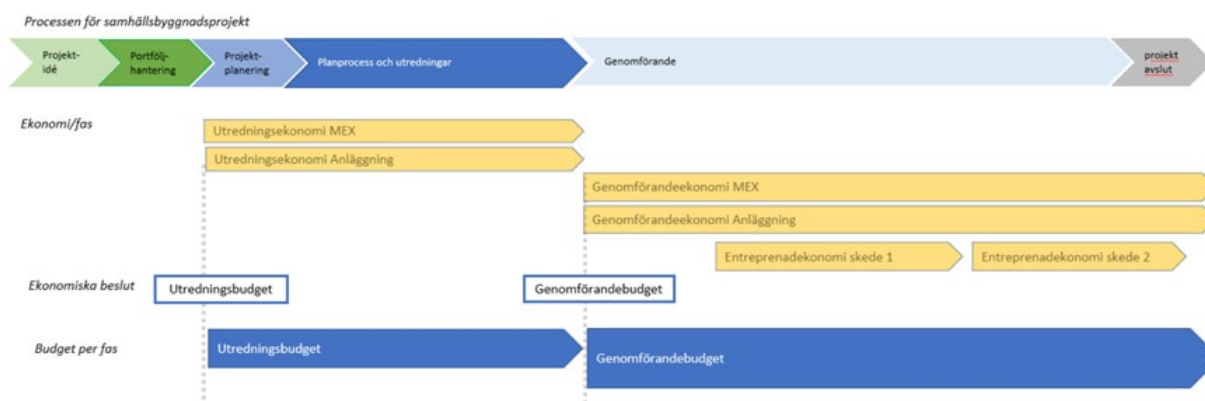
Som ett led i arbetet med åtgärder för att mark- och exploateringsverksamheten ska nå en ekonomi i balans så har ordningen för exploateringsprojektens budgetuppföljning ändrats från och med T1 2025. I stället för att enbart rapportera de projekt som prognosticerar en budgetavvikelse och samtidigt begära en ny budget för dessa ska en mer samlad bild ges av projektverksamheten genom en tertialrapport. Eventuella projekt som är i behov av en reviderad budget ska hanteras som enskilda ärenden. Detta för att möjliggöra en mer proaktiv styrning av projekten med medvetna beslut där ekonomiska konsekvenser kan vägas mot tid och kvalitet.

Ekonomiska faser i exploateringsprojekt

Exploateringsprojekt delas in i tre ekonomiska faser: initieringsfas, utredningsfas och genomförandefas. Inför uppstart av initierings-, utrednings och genomförandekonomi krävs ett beslut om godkänd budget för respektive ekonomisk fas. Aktuell budget omfattar alltid utöver aktuell ekonomisk fas även utfall för tidigare fas(er).

Initieringsbudgeten omfattar kostnader för ett initierande arbete då förvaltningen studerar förutsättningarna för att starta ett exploateringsprojekt samt tar fram ett projektdirektiv och projektkalkyl. I samband med projektstart fattas beslut om projektdirektiv med tillhörande utredningsbudget. Utredningsbudgeten omfattar kostnader för projektplanering, planläggning samt de utredningar inklusive förprojektering som fordras under detaljplaneprocessen. Inför antagande av detaljplan, fattas beslut om genomförandebudget, vilken som redovisar hela projektet och som säkerställer kommunens ekonomiska åtaganden inför planens genomförande.

Projektkalkylen, som redovisas i samband med projektdirektivet, säkerställer löpande uppföljning och styrning av projektens helhetsekonomi. Den ska hela tiden återspegla projektets förväntade totalekonomi, och redovisas vid varje ekonomiskt beslutstillfälle.



Uppdrag och målsättning för projektverksamheten

Mål och budget

Tertialuppföljningen av exploateringsprojekten genomförs i linje med intentionerna i kommunfullmäktiges mål och budget. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för att styra projekten utifrån aktuella förutsättningar vad gäller tid, kostnad och kvalitet. Uppföljningen ger underlag för att bedöma behov av justeringar och säkerställa att resurser används inom beslutade ramar.

Exploateringsverksamheten bidrar till att uppfylla flera av kommunens fokusmål. Verksamheten utgår bland annat från fokusmål 1, där det betonas att kostnader inte ska överstiga intäkter och att investeringar ska skapa nytta över tid. Arbetet kopplar även till målet om effektiv resursanvändning, där möjligheter till omprioritering och kvalitetsförbättringar ska tillvaratas.

Genom planering, markförvärv och investeringar i bostads- och verksamhetsområden bidrar exploateringsverksamheten till att skapa förutsättningar för att möta kommunens långsiktiga behov. Projekten förhåller sig till kommunfullmäktiges mål och inriktning, och verksamheten bedrivs med utgångspunkt i att stödja en hållbar utveckling, stärkt infrastruktur och en effektiv användning av kommunens resurser.

Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt

Den årsvisa portföljbalanseringen är en viktig del i styrningen och prioriteringen av projekten. Årets balansering har medfört en större justering än vanligt på grund av att efterfrågan på bostäder och lokaler för verksamheter är lägre än utbudet av byggrätter i portföljen. Utifrån årets balansering pågår nu en översyn av berörda projekt.

För projektverksamheten viktiga mål i portföljen för samhällsbyggnadsprojekt:

- Möjliggör för cirka 2 000 bostäder per år i termer av färdiga detaljplaner och pågående planarbeten.
- Planberedskap ska finnas för minst 3 000 bostäder per år
- Exploateringsverksamheten ska generera ett ekonomiskt överskott som bidrar till finansiering av nödvändiga följdinvesteringar av bostadsbyggandet. Det handlar om kapacitetshöjande investeringar i sådan övergripande och lokal teknisk och social infrastruktur som normalt inte är exploateringsfinansierad, men som följer av exploateringarna och därmed sammanhängande befolknings- och arbetsplatsutveckling.
- Planberedskap ska finnas för minst 3000 bostäder per år de närmsta tre åren

Ekonomi i balans för mark- och exploateringsverksamheten

Kommunstyrelsen beslutade 11 december 2024 (KSN-2024-03084) att godkänna slutrapporten gällande åtgärder för en ekonomi i balans för mark- och exploateringsverksamheten och att anta finansiella mål för samhällsbyggnadsprojekt.

Finansiella mål samhällsbyggnadsprojekt

Finansiellt mål för samhällsbyggnadsprojekt på privat mark

- Kostnader för anläggandet av allmän plats inklusive andra nödvändiga åtgärder för en detaljplans genomförande och kommunens arbete kopplat till detta ska fullt ut finansieras genom uttag av exploateringsersättning.

Bedömd målluppfyllnad:

 Delvis uppfyllt

Finansiellt mål för hybrida samhällsbyggnadsprojekt

- I så kallade hybridprojekt där kommunen är medexploatör eller säljer tillskottsmark gäller samma princip som för privata projekt. Nödvändiga åtgärder för detaljplanens genomförande ska finansieras fullt ut genom uttag av exploateringsersättning.

Bedömd målluppfyllnad:

 I hög grad uppfyllt

Privat/hybridprojekt - utredningsfas

Av de 24 privat-/hybridprojekt som är i utredningsfas är det 29% som har en prognos med ett positivt exploateringsnetto (för T1: 30% av 30 projekt). Det är 1 projekt som har en prognos med ett negativt exploateringsnetto som understiger -2 miljoner kronor (för T1: 3 av 30 projekt). Medianen för projekten -149 tkr och medeltalet är 2413 tkr.

Privat/hybridprojekt - genomförandefas

Av de 69 privat-/hybridprojekt som är i genomförandefas är det 33% som har en prognos med ett positivt exploateringsnetto (för T1: 39% av 71 projekt). Det är 21 projekt som har en prognos med ett negativt exploateringsnetto under -2 miljoner kronor (för T1: 23 av 71 projekt). Medianen för projekten är -169 tkr och medeltalet är -1204 tkr.

Den relativt höga andelen av projekt i genomförandefas som har ett bedömt negativt netto förklaras bland annat av gamla exploateringsavtal som inte är reglerade enligt faktiskt kostnad, att den administrativa ersättningen inte täcker kommunens personalkostnader samt att vissa delprojekt bär kostnader som inte fördelats på de andra delprojekten.

Det totala prognosticerade exploateringsnettot för projekten i utredningsfas är cirka 58 mnkr respektive minus 83 mnkr för de projekt som är i genomförandefas. Det ger ett totalt netto på cirka minus 25 mnkr.

För att kunna nå en bättre målluppfyllnad gällande projekt på privat mark behöver det vidtas åtgärder för att säkra intäkter som täcker den administrativa kostnaden. Den schablonkostnad som hittills tagits ut i för- och exploateringsavtal räcker inte när tidplaner förskjuts i projekten.

Finansiellt mål för samhällsbyggnadsprojekt på kommunägd mark

- Samhällsbyggnadsprojekt ska inför beslut om budget i respektive fas redovisa en totalkalkyl som har ett positivt exploateringsnetto inklusive tillräcklig marginal för eventuella kostnadsökningar och intäktsminskningar.

Bedömd målluppfyllnad:

 I hög grad uppfyllt

Projekt på kommunägd mark - utredningsfas

Av de 31 projekt på kommunägd mark som är i utredningsfas är det 65% (T1: 61%) som har en prognos med ett positivt exploateringsnetto och 32% (T1: 39%) med ett negativt netto. Medianen för projekten i utredningsfas är medianen 91 481 tkr och medeltalet är 8 713 tkr.

Projekt på kommunägd mark - genomförandefas

Av de 39 projekt som är i genomförandefas är det 5 st (12%) som har en prognos med ett negativt exploateringsnetto. Det finns även delprojekt som redovisar ett negativt netto men de tillhör huvudprojekt som på totalen visar ett positivt netto.

Det totala prognosticerade exploateringsnettot för projekten i utredningsfas är cirka 2,8 miljarder kr respektive 1,3 miljarder kr för de projekt som är i genomförandefas. Det ska dock sägas att flera av projekten har prognoser som sträcker sig över väldigt lång tid, detta medför att prognoserna är väldigt osäkra.

För att kunna göra en förfinad bedömning av måluppfyllnaden så behöver en mer detaljerad indelning med olika årsspann göras.

Finansiellt mål om en ekonomi i balans

Ekonomi i balans innebär att ett positivt resultat uppnås respektive år (exklusive jämförelsestörande poster) samt att det över tid finns ett positivt kassaflöde. Den kortsiktiga målsättningen är att verksamheten kan visa på ett positivt resultat (exklusive jämförelsestörande poster som till exempel nedskrivning av markvärden) inom det närmsta året. Marknadsförutsättningarna är dock avgörande för att uppnå detta.

Bedömd måluppfyllnad:

 Delvis uppfyllt

2025 års resultat för mark- och exploateringsverksamheten prognosticeras vara ett underskott om 37 miljoner kronor. Markförsäljningarna prognosticeras till 153 miljoner kronor. Det prognosticeras ett negativt kassaflöde om 233 miljoner kronor vilket gör att målet inte kan bedömas som uppfyllt.

Verksamhetsutveckling kopplat till projektverksamheten

Faktisk kostnad – privata projekt

Förvaltningen har under 2024 utvärderat erfarenheter och identifierat utvecklingsbehov i privata projekt som har exploateringsavtal med ”faktisk kostnad” för utbyggnad av allmän plats. Syftet är att förbättra kostnadstäckningen samt skapa en tydligare och mer transparent process för privata exploitörer. Arbetet har genererat en prioriteringslista över utvecklingsåtgärder som ska genomföras det närmaste året.

Direktanvisningar

Under april månad har förvaltningen lanserat en modell för direktanvisningar som ämnar att minska homogenitet av bostadstyper inom olika delgeografier i Uppsala. Det är nu möjligt för byggaktörer att skicka in projektförslag på kommunägd mark som förvaltningen bedömer. Om förslaget bedöms uppfylla givna kriterier kommer beslut om markanvisning tas upp i mark och exploateringsutskottet. Modellen är ett svar på

ett uppdrag från kommunstyrelsen beslutat under 2024. Projekt som kompletterar redan befintliga områden är ett bra komplement till kommunens stora utvecklingsprojekt och kräver ofta endast små åtgärder på allmän plats vilket ger goda förutsättningar för projekt med positivt exploateringsnetto.

Modellen har tagit emot väl av marknaden och det kommer löpande in förslag för bedömning. Prognos för 2025 är att två till fyra markanvisningsavtal kommer att tas upp för beslut till mark- och exploateringsutskottet.

Modellen utvärderas löpande och justeras för att underlätta hanteringen för såväl kommunen som byggaktörerna. En större utvärdering kommer att göras i anslutning till årsskiftet för att sedan avgöra om modellen ska fortsätta och om formatet behöver justeras.

Senarelagd köpeskilling

Kommunstyrelsen beslutade sommaren 2024 om möjligheten för bostadsbyggare att senarelägga delar av köpeskillingen när de förvärvar mark av kommunen. De två första avtalen där villkoren tillämpades beslutades av mark- och exploateringsutskottet den 1 oktober 2025. Responsen från bostadsbyggarna har varit positiv och förvaltningen bedömer att fler köpeavtal med villkor om senarelagd köpeskilling kommer att tas upp för beslut under 2025.

Modell för privata aktörer som bygger ut allmän plats

Möjligheten för exploatörer att bygga ut allmän plats där de själva äger marken utreds. En arbetsgrupp med bemanning från kommunen och Uppsala vatten har bildats, omvärldsbevakning pågår genom inläsning och dialog med kommuner som har erfarenhet av arbetssättet. Arbetsgruppen avser återrapportera uppdraget i slutet av år 2025.

Ökad kundkännedom inför försäljning av fastigheter

Förvaltningen har utvecklat det interna arbetet för att främja att försäljning av fastigheter får önskad effekt och sker till seriösa aktörer. Inför försäljningar och arrenden kommer kontroller, bland annat gällande ägarsituationer, förekomst av domar hos företrädare bolag, förekomst på sanktionslistor, bokslut och årsredovisningar att göras. Kontrollerna genomförs utifrån tillgängliga data som tillhandahålls av en extern tjänsteleverantör. En arbetsgrupp för kontroller har bildats som kan nyttjas vid beredningen av försäljningar.

Markanvisningar och markförsäljningar

Markanvisningar

Under 2025 har 12 beslut om markanvisning tagits av mark- och exploateringsutskottet, se tabell nedan. Sex av dessa var förlängningar av befintliga avtal, tre optionsavtal samt tre markanvisningsavtal. Optionsavtalen är en tidig markanvisning, ofta med färre regleringar och ämnar ge aktören avtalstrygghet för att kunna lägga resurser på att utveckla ett projektförslag.

I prognos för 2025 kommer ytterligare 300–400 bostäder att markanvisas fördelat på sex markanvisningsavtal.

Byggaktör	Antal bostäder	Upplåtelseform	Projekt	Datum beslut	Sort
Hökerum	60	BR	Ulleråker	250119	Förlängning
Sveafastigheter	190	HR och ÄR	Östra Sala backe	250212	Förlängning
Gavelhusen	17	BR	Gottsunda	250212	
Gavelhusen	13	BR	Gottsunda	250212	
Uppsalahem	150	HR	Grandin backe	250326	
JM	52	BR	Rosendal	250422	Optionsavtal
K2A	-	HR och BR	Sävja	250527	Förlängning optionsavtal Ankarbyggherre
Bonava	-	HR och BR	Sävja	250527	Förlängning optionsavtal Ankarbyggherre
Klövern	90	BR	Ulleråker	250527	Förlängning
Uppsalahem	80	HR	Ulleråker	250813	Optionsavtal
Tiseliuss bostäder EF	40	BR	Rosendal	250813	Förlängning
Einar Mattsson	52	BR	Rosendal	250903	Optionsavtal
Total	262				

Under resterande del av 2025 förväntas två till fyra markanvisningar att tas upp för beslut. Dessa kommer från den direktanvisningsmodell som lanserades under våren 2025, se separat stycke.

Markanvisningsprognosen för 2026 innehåller 572 bostäder fördelat på 12 avtal, se tabell nedan.

Förvaltningen arbetar aktivt med markanvisningsprognosen för att matcha det kommunala behovet med kommande markanvisningar.

Projekt	Antal bostäder	ÅrKvartal
Flogsta LSS	6	2602
Valsätra LSS	6	2602
Skarholmen	80	2602
ÖSB E2A	200	2602
Gåvsta 2:8	25	2604
Södra Storvreta E1	36	2603
Heidenstams torg	100	2603
Södra Storvreta E2.1	113	2604
Södra Storvreta E2.1 LSS	6	2604
Total prognos	572	

Markförsäljningar

Under 2025 bedöms det ske markförsäljning för bostadsändamål för 145 miljoner kronor. Detta till skillnad från åren 2023 och 2024 då det inte skedde någon markförsäljning för bostadsändamål. De försäljningsintäkter som prognosticeras utgörs huvudsakligen av försäljningar i Rosendal och Gottsunda. Per augusti har markförsäljningsintäkten uppgått till 2 miljoner kronor. Prognosen för helåret är försäljningsintäkter på 153 miljoner kronor.

Belopp i miljoner kronor	Ack. utfall Aug 2025	Prognos 2025
Rosendal		128
Gottsunda		15
Övriga	2	10
Årets kassaflöde	2	153

Prognosticerad markförsäljning 2025

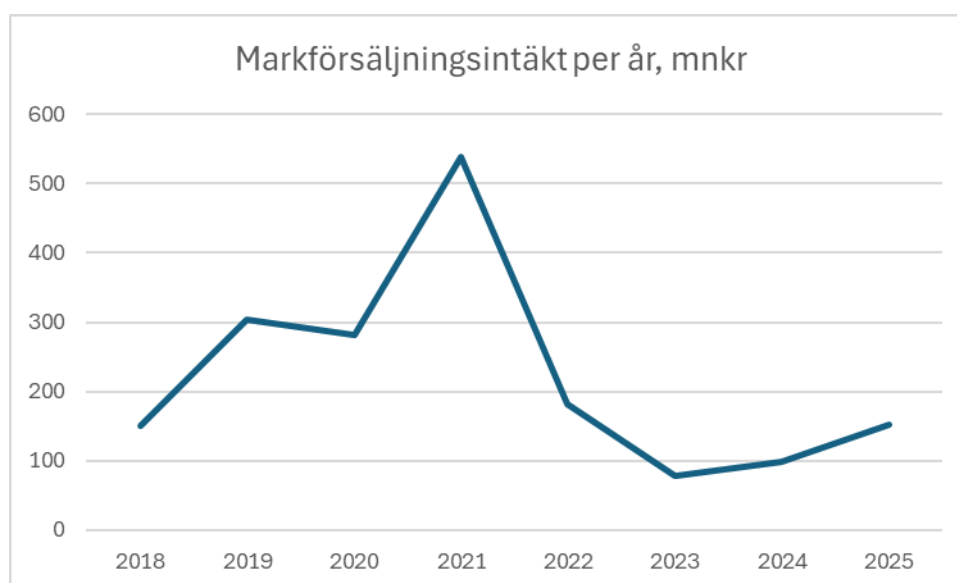


Bild. Tidigare års markförsäljningsintäkter per år

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

I samband med beslutet om slutrapport för en ekonomi i balans bestämdes att projekten skulle börja följas upp med finansiella nyckeltal avseende: Kostnad för anläggande av allmän plats per kvadratmeter bruttototalarea (BTA), finansieringsgrad för privata projekt samt exploateringsnetto för kommunala projekt. Implementering av arbete med nyckeltal i projektverksamheten är påbörjad men är ännu inte helt genomförd. Nedan följer en sammanställning av median och medeltal för nyckeltalen. Någon djupare analys har inte kunnat göras ännu.

När medianen är lägre än medelvärdet innebär det att ett fåtal riktigt höga belopp dragit upp medelvärdet, samtidigt som ett större antal låga värden håller ner medianen.

När medianen är högre än medelvärdet innebär det att ett större antal höga belopp dragit upp medianen, samtidigt som ett fåtal riktigt låga belopp håller ner medelvärdet.

Medianen är oftast en bättre indikator på ett 'typiskt värde' i en sifferserie än medelvärde eftersom det inte påverkas på samma sätt av enskilda extremvärden.

Kostnad för anläggande av allmän plats per kvadratmeter bruttoarea

Privata utredningsfas (exkl. Kapellgärdet E5)	T1 2024	T2 2024	T1 2025	T2 2025
Median	451 kr	451 kr	638 kr	576 kr
Medel	512 kr	511 kr	453 kr	696 kr

Privata genomförandefas	T1 2024	T2 2024	T1 2025	T2 2025
Median	613 kr	626 kr	583 kr	767 kr
Medel	930 kr	902 kr	847 kr	866 kr

Kommunala utredningsfas (exkl. Skarholm och Ellsta)	T1 2024	T2 2024	T1 2025	T2 2025
Median	1 424 kr	1 424 kr	1 804 kr	1790 kr
Medel	1 768 kr	1 768 kr	1 612 kr	1713 kr

Kommunala genomförandefas (exkl. Storvreta E1, Tryffelvägen, Gåvsta 2:8, Norby LSS, Östra Fyrislund)	T1 2024	T2 2024	T1 2025	T2 2025
Median	1 682 kr	1 736 kr	2 008 kr	2010 kr
Medel	1 820 kr	1 916 kr	2 522 kr	2690 kr

Finansieringsgrad privata projekt

Utredningsfas	T1 2024	T2 2024	T1 2025	T2 2025
median	99%	99%	99%	99%
medel	96%	96%	97%	92%

Genomförandefas	T1 2024	T2 2024	T1 2025	T2 2025
median	89%	94%	94%	95%
medel	85%	84%	85%	86%

Exploateringsnetto per kvadratmeter bruttoarea för kommunala projekt

Utredningsfas (exkl. Skarholmsvägen)	T1 2024	T2 2024	T1 2025	T2 2025
median	977 kr	1 262 kr	1 696 kr	829kr
medel	1 011 kr	1 155 kr	835 kr	1072kr

Genomförandefas (exkl. Östra Fyrislund)	T1 2024	T2 2024	T1 2025	T2 2025
median			1 049 kr	1016 kr
medel			1 002 kr	876 kr

Någon djupare analys av nyckeltalen har inte kunnat genomföras på grund av resursbrist.

Projekt

Avslutade projekt

Inget projekt har avslutats under perioden.

Påbörjade projekt

Under perioden har projektet ”Rörken – verksamhetsområde” påbörjats genom beslut om projektdirektiv i mark- och exploateringsutskottet.

Pausade projekt

För närvarande är 28 projekt pausade. Det är framför allt privata projekt utan framdrift för tillfället där exploatören meddelat att de inte avser att arbeta med projektet i närtid. Bland de kommunala projekt som är pausade återfinns delprojekt i Östra Sala Backe samt Eriksberg.

Lägesrapport

Vid T1 gör alla projekt en budget och totalkalkylsprognos. Utöver det görs även en lägesrapport, en översyn av risker med åtgärder kopplade till dessa samt en prognos av effekter i form av antalet bostäder.

Lägesrapport

Projekten rapporterar grönt, gult eller rött gällande kategorierna tid, kvalitet (måluppfyllelse), budget/kostnad och totalkalkyl.

Grönt – projektet löper enligt plan

Gult – projektet flaggar för att åtgärder kan behöva vidtas

Rött – nytt beslut behövs

Tid

Denna kategori avser lägesrapport utifrån senast beslutad tidplan för projektet. Totalt har 4 projekt rapporterat rött gällande tid.

Projekt	Projektskede	Tid
Gårdsvägen	Tidigt planskede	Röd
Kv. Hindsgavl	Projekterings-skede	Röd
Ulleråker - ULLERÅKER	Genomförande av program	Röd
Börjetull etapp 2	Entreprenadskede 1	Röd

Ulleråkers tidplan har förskjutits med anledning av såväl marknadsläge samt artskyddsfrågor. Projektet arbetar aktivt med att minimera tidsförskjutningen. Projektet rapporterar om detta till mark- och exploateringsutskottets sammanträde den 1 oktober 2025.

Gårdsvägens tidplan har förskjutits med anledning av förseningar och omtag i utredningar, omsättning av resurser i projektet samt olösta frågeställningar med Trafikverket. Projektet arbetar med att reda ut kvarvarande frågeställningar för att kunna hålla nu lagd tidplan.

Börjetull står inför att starta den andra entreprenaden för allmän plats men har fått en viss tidsförskjutning med anledning av att exploatörerna inom området haft olika syn på utbyggnadens tidplan men nu finns konsensus om att upphandla etapp 2.

Budget/kostnad

Denna kategori avser lägesrapport utifrån senast beslutad fasbudget för projektet. Totalt har 15 projekt rapporterat rött gällande budget/kostnad. Dessa projekt får i uppdrag att analysera ifall det finns åtgärder vidta för att hålla budget. Om det inte går att vidta åtgärder så bereder projektet ett förslag på reviderad budget och lyfter det för beslut i enlighet med delegationsordningen.

Projekt	Projektskede	Kostnad
Gårdsvägen	Tidigt planskede	Röd
Ulleråker - ULLERÅKER	Genomförande av program	Röd
Sävja - ETAPP1	Tidigt planskede	Röd
Främre Boländerna - GUDUR	Gransknings-skede	Röd
Kapellgärdet - ETAPP5	Entreprenadskede 1	Röd
Ultuna - UTR	Genomförande av program	Röd
Jälla S Lindbacken - ETAPP4:2	Entreprenadskede 2	Röd
Brillinge 2:2 och 4:4 ÅVC	Entreprenadskede 1	Röd
Eriksberg - ETAPP2	Projekterings-skede	Röd
Kvarntorget, Kvarngärdet 30:1	Entreprenadskede 2	Röd
Kv Siv	Projekterings-skede	Röd
Kapellgärdet - ETAPP2	Projekt-avvecklingsskede	Röd
Kapellgärdet - ETAPP4	Entreprenadskede 2	Röd
Kapellgärdet - ETAPP3	Entreprenadskede 2	Röd
Kvarngärdet 60:1	Entreprenadskede 2	Röd

Kapellgärdets etapper är i genomförandeskede och exploateringsavtalen har fasta kostnader för exploateringsavgifter. Genomförandet har inneburit högre kostnader än beräknad för entreprenaderna samt personalkostnader.

I Ulleråkerprojektet har, efter översyn, de befintliga byggnaderna tillkommit i budget för programmet med såväl intäkt som kostnad. Projektet återkommer med förslag om reviderad budget under hösten 2025.

Ultunaprojektets ökade kostnader beror huvudsakligen på ökad internränta för genomförda markförvärv. Projektet återkommer med förslag om reviderad budget under hösten.

Projektet Jälla Lindbacken etapp 4:2 rapporterar avvikelse för ökade kostnader. Detta beror på dyrare gatuentreprenad, vilket inte kan kompenseras av ökat uttag från exploatören på grund av gamla avtalslydelser med fast ersättning. Projektet vidtar åtgärder för att minimera underskottet och återkommer därefter till mark- och exploateringsutskottet med förslag till reviderad budget

Kvarngärdet 60:1 är i genomförandeskedet och exploateringsavtalen har fasta kostnader som exploateringsavgifter. Genomförandet har inneburit högre kostnader är beräknat, främst på grund av marksanering och entreprenadarbeten.

Hos projektet Eriksberg etapp 2 (Hammarparken) har ökade kostnader för utbyggnad av gata uppdagats i detaljprojekteringsskedet. Projektet arbetar hårt med kostnadskontroll, men trots detta är bedömningen att avvikelserna kommer att kvarstå och att projektet därför under hösten eller vintern behöver återkomma till mark- och exploateringsutskottet med förslag på reviderad genomförandebudget.

Totaltkalkyl

Denna kategori avser lägesrapport utifrån senast bedömda totaltkalkyl för projektet. Totalt har 1 projekt rapporterat rätt gällande totaltkalkyl. Det projekt får i uppdrag att se över kalkyl och vidta åtgärder för att kunna redovisa en totaltkalkyl med ett positivt netto.

Projekt	Projektskede	Totaltkalkyl
Uppsala C stadsbyggnad	Projekt-planeringsskede	Röd

Uppsala C

Uppsala C befinner sig i utredningsfas och är i vissa delar är nu på väg in genomförandefas. I samband med detta pågår ett arbete med att renodla och dela upp projektet i olika delprojekt samt hur dessa finansieras. Stora delar av de investeringar i infrastruktur som planeras att göras kan inte kopplas till exploateringen i projektet. Därav har förvaltningen föreslagit att valda delar som inte kan kopplas till exploateringen lyfts in som skattefinansierade objekt i mål och budget 2026.

Kvalitet (måluppfyllelse)

Denna kategori avser lägesrapport utifrån beslutade projektmål. Inget projekt har rapporterat rätt gällande kvalitet/måluppfyllelse.

Lägesrapport program och huvudprojekt

Rosendal

I projektet pågår ett intensivt dialogarbete med byggaktörer för att skapa förutsättningar för ett genomförande av redan markanvisade projekt i såväl etapp 3 som etapp 4. Inom etapp 4 fortskrider arbetet med att skapa en klimatpositiv stadsdel och kommande steg är markförsäljning följt av första spadtag för bostäder, vilket beräknas ske mitten av 2026. I etapp 3 tog mark- och exploateringsutskottet den 1 oktober 2025 beslut om försäljning av mark till JM AB för uppförande av bostadsrätter. JM planerar att starta byggnation under oktober månad.

Under året har tävlingen för Rosendals torg genomförts och dialog pågår med den vinnande aktören som nu detaljprojekterar sitt tävlingsförslag "Gläntan" för det nya centrala torget i Rosendal.

Inom etapp 2 pågår den sista entreprenaden på allmän plats som färdigställs i sin helhet under 2025. Färdigställandet innebär två av fem etapper fullt utbyggda i Rosendal. För etapp 5 pågår samordning med pågående spårvägsutbyggnad samt dialog med Akademiska hus och Universitetet om utvecklingen.

I maj invigdes det andra mobilitetshuset i Rosendal kallat Brandmästaren. Anläggningen förväntas vara i full kapacitet under 2025.

Ulleråker

Den övergripande tidplanen för Ulleråker har förskjutits jämfört med direktivet. Huvudsakligen av två skäl, dels den rådande konjunkturen, dels de artskyddsfrågor

som har uppkommit vad gäller cinnoberbagge. Till följd av detta samt utifrån kommunens projektportfölj så har Södra Ulleråker pausats och tidshorisonten för ett fullt utbyggt Ulleråker är i nuläget 2045.

Den största risken framåt gäller de ytterligare artskyddsfrågor som har identifierats kopplat till fåglar och fladdermöss. Fynd av ytterligare 12 skyddade arter har gjorts och för dessa områden krävs sannolikt dispenser för att projektet ska kunna genomföras som planerat.

För de områden med ytterligare skyddade arter än cinnoberbagge som upptäckts arbetar projektet nära kommunens miljösamordnare kring hur processen framåt ska ske. Vad gäller cinnoberbaggedispensansökan har komplettering tagits fram men processen är pausad i väntan på att spårvägens dispensansökan får laga kraft.

Parallellt med frågorna kopplade till artskydd har en ny utbyggnadsordning tagits fram där utbyggnaden startar i de områden inom Ulleråker som inte är påverkade av artskydd. Byggstart för första bostäderna är möjligt i slutet på 2026.

Utvecklingen av Hospitalsträdgården i Ulleråker fortskrider enligt tidplan. Den kommer att färdigställas under året och därefter lämnas över till förvaltning.

Sydöstra staden

Kommunen har under sommaren inom ramen för det gemensamma arbetet med järnvägsplanen för fyra spår träffat genomförandeavtal med Trafikverket för Vallby vägport och södra passagen. Järnvägsplanen har under sommaren varit ute på granskning, och planeras fastställas av Trafikverket under första kvartalet 2026.

I samarbetet med Knivsta kommun och Trafikverket kring nya trafikplatsen vid E4 väntas slutligt val av placering av trafikplatsen kunna landas under 2025. Parterna kommer att avtala om valt alternativ i ett kommande tilläggsavtal till tidigare tecknat medfinansieringsavtal för trafikplatsen.

Inför fortsatt detaljplanearbete på flera håll i de sydöstra stadsdelarna står projektet inför att hantera olika miljöprövningar inom ramen för planprocesserna. Fortsatt kartläggning sker inom projektet i dessa hänseenden tillsammans med kommunens miljösamordnare kring bland annat artskyddsfrågor, natura 2000-områden och påverkan på grundvatten.

För de sydöstra stadsdelarna är arbetet med framtagande av en budskapsplattform för projektet påbörjat. Ett led i projektets kommunikationsarbete är en serie med planerade medborgarmöten för dialog med stadens invånare kring projektet, vilka planeras att hållas under januari 2026.

Ultuna

Den övergripande tidplanen enligt projektdirektivet för Ultuna har förskjutits vad gäller planläggning inom Akademiska hus mark på grund av osäkerheter vad gäller bolagets planeringsförutsättningar. Dialog pågår avseende utbyggnadsordning och bebyggelseinriktning.

Arbete med två detaljplaner pågår, dels Malma (cirka 50 bostäder) som är på väg mot antagande i KF i november, dels Norra Sunnersta (cirka 700 bostäder) som är på väg mot granskning i december. Byggstart för de första bostäderna planeras till 2027.

Den pågående dialogen med Uppsala vatten och avfall om dagvattenlösningar och en ny överföringsledning för spillvatten är av strategisk betydelse för bebyggelseutvecklingen inom hela södra staden. Frågor kring tidsmässig synkning av bolagets och SBF:s processer, samt ansvars- och kostnadsfördelning i planering och genomförande står högt på agendan.

Avtal om markåtkomst för dagvattendamm i södra Ultuna samt UVAB:s investeringsbeslut är två tidskritiska händelser som påverkar plangenomförande i såväl Gottsunda som Norra Sunnersta.

Gottsunda

Gottsundaprojektet har det senaste halvåret genomfört granskning av tre detaljplaner. Nu arbetar projektet vidare för att kunna ta upp dem till antagande våren 2026. Detaljplanen för simhall och torg bedöms kunna antas till årsskiftet 2025/2026.

Projektet har arbetat vidare med de två markanvisningar som gjordes hösten 2024 och tidig vår 2025. För delen med färdig detaljplan såldes marken under oktober, den första markförsäljningen för bostäder inom fyrspårsavtalet.

Ytterligare en detaljplan startas tillsammans med centrumägaren Hemmaplan, där syftet är att utveckla östra sidan av centrum. I denna del kommer bland annat ett mobilitetshus att planeras. Denna sida uppfattas i dag som en baksida, något som parterna vill förändra.

Samordning med Spårvägsprojektet sker kontinuerligt. Stora projekt planeras i direkt anslutning till spårvägen och genomförandet behöver fungera såväl för projektens del, som för boende, besökare och näringsidkare.

Arkitekttävlingen European resulterade i 15 inlämnade bidrag och arbetet med utvärdering har startat. En första avstämning av Gottsundas Sociala agenda har genomförts med gott resultat. Projektet har också planerat för Uppsala arkitekturdagar i Gottsunda 10-11 oktober.

Östra Sala Backe

Projektet fortsätter arbetet med att få i gång byggnation utav bostäder. Svårigheter finns för att få i gång produktion av bostäder för specifika upplåtelseformer men projektet ser positivt till att kunna teckna köpeavtal med Sveafastigheter i slutet av 2025 samt teckna markanvisningsavtal med Trähem hösten 2025, för ett av kvarteren inom Årsta torg. Projektet arbetar aktivt med en förlängning av markanvisningsavtal för ETC samt Settler inom etapp 3 men har valt att inte förlänga avtalet med JM inom etapp 2. Under året som gått och framåt kommer arbete med att jobba för att öka trivseln och tryggheten i området i väntan på byggstarter.

Storvreta

Grandins backe:

Markanvisningsavtal med Uppsalahem för vårdboende och hyresrätter. Detaljplanen var på samråd till 5 september 2025 och väntas gå ut på granskning vid årsskiftet 2025/2026.

Storvreta centrum:

Detaljplanen var på samråd under Q1 2025. Granskningsbeslut förbereds, med granskning planerad till årsskiftet 2025/2026.

Fullerö bostäder:

Sista detaljplanen vann laga kraft i juni 2024. Gator byggs nu, med byggstart hösten 2025.

Fullerö verksamhetsområde:

Första verksamheterna (LogiDev/Adepto) flyttar in hösten 2026.

Fullerö trafikplats (Trafikverket):

Vägplan fastställd sommaren 2025. Projektering pågår, färdigställande planeras till årsskiftet 2026/2027.

Södra Störvreta etapp 1:

Huvudgatan mellan Fullerö och Störvreta byggs nu och planeras vara klar till årsskiftet 2026/2027. Markanvisningsavtal för småhus tecknas hösten 2025, byggstart 2026. Köpeavtal med OBOS Kärnhem planeras till Q1 2026. Kommunen planerar även att sälja tomter till privatpersoner under 2026.

Södra Störvreta etapp 2

Planeras gå ut på granskning Q1 2026. Övriga delar delas upp i flera detaljplaner med start av planarbete under 2026.

Tågdepå i Fullerö (Region Uppsala):

Region Uppsala har köpt mark och fått budgetbeslut. Planbesked väntas under 2026.

Södra Gunsta

I Södra Gunsta pågår ett arbete med att samla ihop synpunkter från exploatör och byggherrar inför att detaljplan för etapp 2.2 ska ut på ny granskning vid årsskiftet 2026. Tidsplanen för antagande av etapp 2.2 är under 2026. Konjunkturen för byggbranschen är fortfarande osäker varpå nya aktörer kan bli aktuella för delar av planområdet. Byggstart för bostäder bedöms kunna ske under 2029.

En viktig del i projektet är att centrumfunktionen börjar byggas i ett tidigt skede och projektet har beslutat att låta markägaren skissa på ett centrumförslag. Det är av stor vikt att centrumdelen genomförs i ett tidigt skede och bidrar till service och attraktivitet för området. Tidsplan för utbyggnad av skola är fortfarande under utredning.

På grund av konjunkturläget har tidsplanen för Södra Gunsta förskjutits i tid. En genomsyn av tidsplan och ekonomi för kommande etapper kommer att ske under året. Uppskattningsvis är projektet Södra Gunsta färdigutbyggt kring 2050.

För tidigare etapper fortsätter utbyggnaden inom etapp 1 där Boklok har påbörjat utbyggnaden av deras sista etapp. I en del av färdigställandet av bostäder inom etapp 1 och för att öka servicen för de boende har en tillfällig anslutningsväg öppnats från den nyöppnade trafikplatsen till området.

Program för verksamhetsmark för näringslivet

Den 18 juni tog Kommunstyrelsen beslut om att godkänna Projektdirektiv för Rörken verksamhetsområde tillsammans med ett godkännande om att begära planbesked hos Plan- och byggnadsnämnden. Detta innebär att delmålet om att minst en planansökan ska skickas in under året uppfylls.

Det finns fortsatt en risk att målet om en ständig planberedskap på i snitt 45 hektar kvartersmark inte nås. Detta beror på att detaljplanen för Västra Librobäck, som är central för måluppfyllelsen, överklagades i januari 2025. Planens laga kraft är avgörande inte bara för detta delmål, utan även för det långsiktiga målet om en planreserv på 100 hektar till 2030, där hälften ska vara mark som kommunen har rådighet över, samt för att kunna erbjuda mark i olika geografiska lägen och prisklasser.

I samband med att riktlinjer för markanvisningar uppdateras undersöks alternativet att separera riktlinjer vad gäller markanvisningar för bostäder och verksamheter. Detta som ett steg i att tydliggöra processen kring försäljning av verksamhetsmark. Kopplat till detta förtydligande av markanvisningar av verksamhetsmark kommer en vidareutveckling av interna dokument gällande försäljningsstrategi samt kommunikationsplan. Kommunikationsplanen beräknas vara klar under 2025 och försäljningsstrategin under 2026.

Strax innan sommaren levererades en fördjupad analys av näringslivets behov som ska följas upp under hösten. Innehållet kommer att presenteras för berörda samt användas för de projekt som har behov

Arbetet med målet om teknisk infrastruktur pågår fortsatt genom dialog med Uppsala vatten om affärsmodeller vid utbyggnad av VA samt att en projektansökan skickats in till Energimyndigheten. Projektansökan syftar till att skapa en modell för hur kommuner kan arbeta strategiskt och praktiskt med energiplanering i verksamhetsområden i nära samverkan med näringsliv, energibolag och andra aktörer. Målet är att möjliggöra fortsatt industriell utveckling utan att kompromissa med klimatmål, försörjningstrygghet eller samhällsekonomisk effektivitet.

Program för bostadssatsning på landsbygden

Arbetet med kommunstyrelsens bostadssatsning på landsbygden löper på. Ett flertal detaljplaner på privat och kommunal mark är under framtagande. Arbetet fortsätter med att fånga upp och föreslå lösningar på plan- och projektgemensamma utmaningar. Ett förslag till uppdaterat programdirektiv är under framtagande med sikte på behandling i Kommunstyrelsen under år 2025.

Avvikelsehantering utifrån satta ramar

Ramar

Beskriv avvikelseramar

Projekten följs upp mot beviljad budget vid ordinarie tertialuppföljning. Vid avvikelser över budgetramarna krävs beslut om reviderad budget

	Utredningsbudget	Genomförandebudget/ Total projektbudget för pågående projekt som befinner sig i genomförandefasen
Reviderad projektbudget	Prognosticerade intäkter eller kostnader får avvika som mest +/- 15% från beviljad utredningsbudget innan ny utredningsbudget måste godkännas.	Prognosticerade intäkter eller kostnader får avvika som mest +/- 10% från beviljad genomförandebudget innan ny genomförandebudget måste godkännas.
Undantag	Beslut om reviderad budget krävs inte i de fall prognosticerade intäkter eller kostnader avviker mindre än +/- 0,5 mnkr. Beslut om reviderad budget krävs inte heller i exploateringsprojekt på privatägd mark i de fall då prognosticerade kostnader möts av motsvarande intäkt genom föravtal villkorade med principen om full kommunal kostnadstäckning, faktisk kostnad.	Beslut om reviderad budget krävs inte i de fall prognosticerade intäkter eller kostnader avviker mindre än +/- 1 mnkr. Beslut om reviderad budget krävs inte heller i exploateringsprojekt på privatägd mark i de fall då prognosticerade kostnader möts av motsvarande intäkt genom exploateringsavtal villkorade med principen om full kommunal kostnadstäckning, faktisk kostnad.

Bild. Avvikelseramar för budgetar per projektfas inom mark- och exploateringsverksamheten

Justerad modell för avvikelsehantering

Kommunstyrelsen beslutade den 8 februari 2022 (§3) om en ny ordning för ekonomiska beslut i exploateringsprojekt. Beslutet innebär bland annat att en samlad rapportering av alla exploateringsprojekt ska ske två gånger årligen vid ordinarie uppföljning per 31 mars och 31 augusti.

Modellen bygger på en projektspecifik styrning- och uppföljning. Processen inleds med ett initierande arbete då förvaltningen studerar förutsättningarna för att starta ett exploateringsprojekt samt tar fram ett projektdirektiv och projektkalkyl. Beslut om en utredningsbudget föreslås till kommunstyrelsen i samband med projektstart. Det omfattar kostnader för projektplanering, planläggning samt de utredningar inklusive förprojektering som fordras under detaljplaneprocessen. I nästa steg, inför antagande av detaljplan, föreslås ett annat nytt moment, nämligen ett genomförandebeslut med

en genomförandebudget som redovisar hela projektet och som säkerställer kommunens ekonomiska åtaganden inför planens genomförande.

Syftet är att uppnå en relevant ekonomisk styrning och uppföljning under både planeringsskede och genomförandeskede samt en rättvisande bild av projektens totala kalkyl.

Som en utveckling av denna modell så kommer de projekt som lagt en prognos som avviker från beslutad budget inte direkt begära en ny budget. I stället har fler moment lagts in i processen inför att projektet eventuellt begär en ny budget. Detta görs för att kunna analysera orsaken till den prognosticerade avvikelsen bättre analysera och sedan ta mer välgrundade beslut.

Behov av reviderad budget

Efter den andra tertialens projektgenomlysning så är det totalt 21 projekt som behöver en ny/reviderad budget. Utifrån budgetstorleken är det åtta projekt som kommer lyftas för beslut i kommunstyrelsen, sex kan beslutas av mark- och exploateringsutskottet och resterande sju projekt kan beslutas av förvaltningen. Av dessa är en i initieringsfas, tio i utredningsfas och resterande tio i genomförandefas. Förslagen på reviderade budgetar kommer att lyftas som enskilda ärenden.

Kommunstyrelsen

Huvudprojektnamn - etappnamn	Projektets aktuella fas
Busstomten Kungsängen	Utredningsfas
Skarholmsvägen	Utredningsfas
Sydöstra staden	Utredningsfas
Eriksberg - ETAPP2	Genomförandefas
Kapellgärdet - ETAPP4	Genomförandefas
Ulleråker - ULLERÅKER	Genomförandefas
Ultuna - UTR	Genomförandefas
Ångkvarnen Skeppskajen - ETAPP1	Genomförandefas

Mark- och exploateringsutskottet

Huvudprojektnamn - etappnamn	Projektets aktuella fas
Sävja - ETAPP1	Utredningsfas
Brillinge 2:2 och 4:4 ÅVC	Genomförandefas
Jälla S Lindbacken - ETAPP4:2	Genomförandefas
Kv Hugin	Genomförandefas
Kv Siv	Genomförandefas
Luthagens strand	Genomförandefas

Förvaltningen

Huvudprojektnamn - etappnamn	Projektets aktuella fas
Almtunaskolan	Utredningsfas
Främre Boländerna - GUDUR	Utredningsfas
Kv. Stave	Utredningsfas
Kv. Triangeln	Utredningsfas
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - AVC	Utredningsfas
Storvreta C	Utredningsfas
Fyrishov	Initieringsfas