

Datum:
2026-09-24

Diarienummer:
KSN-2026-01571-2

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse

Kommunstyrelsen

Handläggare:
Zirin Molla

Reviderad genomförandebudget för Rosendal etapp 4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna reviderad budget för *Rosendal etapp 4* i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2023 (§ 136) om en genomförandebudget för *Rosendal etapp 4* för att möjliggöra för planering och genomförande av etappen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad genomförandebudget för *Rosendal etapp 4*, bilaga 1.

Beredning

Ärendet har beretts inom stadsbyggnadsförvaltningen.

Näringslivs-, barn- och jämställdhetsperspektiven kommer att integreras i det fortsatta arbetet med stadsutveckling inom projektområdet.

Föredragning

För Rosendal etapp 4 avviker prognosen i genomförandefasen från tidigare beslutad budget. Den främsta anledningen till ökade kostnader för åtgärder på allmän plats är ökade entreprenadkostnader generellt, där det faktiska utfallet har visat sig bli högre än prognostiserad anläggningskalkyl. Ytterligare en orsak till kostnadsökningen är den ökade ambitionsnivån i klimatsatsningen.

En kostnadsbesparingsutredning har gjorts för hela projektet Rosendal, inklusive etapp 4. Utredningen har fokuserat på att identifiera kostnadseffektiva materialval och konstruktionslösningar samt implementera större, mer kostnadseffektiva entreprenader för allmän plats. Bedömningen är att de föreslagna åtgärderna kan minska projektets kostnader samtidigt som erforderliga krav på kvalitet, funktionalitet, drift och hållbarhet bibehålls.

Marknadsläget har gjort att planerade byggstarter har försenats vilket har medfört en längre utbyggnadstid än tidigare planerat.

Etappen har en förhöjd kvalitet ur klimathänseende då kommunen föreslås använda utbyggnaden av allmän platsmark som testbädd för klimatpositiva anläggningsarbeten.

Ekonomiska konsekvenser

För Rosendal etapp 4 har de prognosticerade kostnaderna ökat med 26,2 miljoner kronor och de prognosticerade intäkterna ökat med 5,8 miljoner kronor.

Beslut om reviderad budget medför ett minskat exploateringsnetto på 20,4 miljoner kronor. Nytt prognosticerat exploateringsnetto uppgår till 151,8 miljoner kronor.

Beslut om reviderad budget bedöms inte medföra några förändringar avseende planerade följdinvesteringar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 24 september 2026
- Bilaga 1, Reviderad genomförandebudget för *Rosendal etapp 4*

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1 till ärende Begäran om reviderad genomförandebudget för Rosendal etapp 4

Datum:

2026-09-24

Diarienummer:

KSN-2026-01571

Handläggare:

Zirin Molla

Reviderad genomförandebudget för *Rosendal etapp 4*

1. Beskrivning av projektet

Rosendal etapp 4 syftar till att ge plats för nybyggnation av bland annat cirka 640 bostäder i form av radhus och flerbostadshus med inslag av lokaler i bottenvåningar och en fristående förskola, samt allmän plats bestående av gator och en stadsdelspark.

Etappen är till viss del genomförd, inklusive flera ovanstående delar. Idag finns i etappen exempelvis redan cirka 210 bostäder med inslag av lokaler i bottenvåning, förskola och en stadsdelspark. Samtliga gator är utbyggda till skede 1, vissa till skede 2.

Det som återstår att genomföra är sammanlagt cirka 430 bostäder samt allmän plats i form av utbyggnad av kvarvarande gator till skede 2.



Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2023 (§ 136) om en genomförandebudget för *Rosendal etapp 4* för att möjliggöra för planering och genomförande av etappen.

2. Utbyggnadsordning

All allmän plats i etappen är utbyggd till minst skede 1. Viss allmän plats är helt färdigställd. Återstående finplanering (skede 2) av allmän plats anpassas efter kvarvarande bostadskvarters utbyggnadstakt.

Denna begäran av reviderad budget avser budgeten för hela etappen.

3. Tidplan för aktuell projektfas

Projektet har inte någon beslutad tidplan sedan tidigare.

Projektet fortlöper inte enligt den tidplan som finns i projektdirektivet för Rosendal eller den senast kommunicerade tidplanen. Marknadsläget har gjort att planerade byggstartar har försenats.

4. Kvalitet

Allmän plats byggs ut till hög standard.

Rosendal etapp 4 deltar i Fossilfritt Sveriges klimatledarprogram för att driva på utvecklingen mot ett fossilfritt samhälle. Målsättningen är att etappen ska utgöra testbädd för byggbranschen när det kommer till klimatpositivt byggande. Rosendal etapp 4 är utpekad att bli Uppsalas första klimatpositiva stadsdel. Det innebär en förhöjd kvalitet ur klimathänseende. Kommunen vill använda utbyggnaden av allmän platsmark som testbädd även för klimatpositiva anläggningsarbeten.

5. Ekonomi

5.1 Genomförandebudget

Genomförandefasen			
	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	290 825 112	296 638 249	5 813 137
I - Köpeskilling	271 789 964	275 795 464	4 005 500
I - Vidarefakturerings	16 610 496	16 665 568	55 072
I - Övriga intäkter	2 424 652	4 177 217	1 752 565
= Kostnader	-118 709 889	-144 855 621	-26 145 732
K - Entreprenad	-72 660 747	-92 105 616	-19 444 869
K - Markförvärv	-8 294 902	-8 294 902	0
K - Personal extern	-941 461	-3 682 495	-2 741 034
K - Personal intern	-14 644 716	-10 828 697	3 816 020
K - Projektering	-8 023 320	-12 669 760	-4 646 441
K - Utredningar	-4 238 723	-5 440 225	-1 201 501
K - Övriga kostnader	-4 222 488	-4 692 324	-469 835
K - Kommunikation och dialog		-1 348	-1 348
K - Avgifter	-473 467	-1 582 311	-1 108 844
K - Byggledning och besiktning	-5 210 064	-5 483 122	-273 058
K - Planläggning		-74 821	-74 821
Totalsumma	172 115 223	151 782 628	-20 332 595

I den reviderade budgeten kostnaderna har ökat med 26,2 miljoner kronor och intäkterna har ökat med 5,8 miljoner kronor. Det innebär ett förändrat exploateringsnetto om 20,4 miljoner kronor och ett nytt prognostiserat exploateringsnetto om 151,8 miljoner kronor.

Kostnaderna för allmän plats bedöms bli högre än beslutad budget. Den främsta anledningen är ökade entreprenadkostnader generellt, där det faktiska utfallet har visat sig bli högre än prognostiserad anläggningskalkyl.

Ytterligare en orsak till kostnadsökningen är den ökade ambitionsnivån i klimatsatsningen, inklusive planerna att testa elektrifierad entreprenad inom projektet. Dessa satsningar innebär initialt större investeringar men förväntas samtidigt ge långsiktiga klimat- och innovationsvärden. Arbete pågår för att hitta extern finansiering för del av kostnaderna. De klimatpositiva åtgärderna beräknas kosta cirka 5,1 miljoner kronor. Kostnadsposten står därmed för 15 % av den totala kostnadsökningen.

En mindre del av förändringarna är en följd av den förlängda tidplanen för etappen som innebär att projektet behöver hållas i gång över längre tid med ökade kostnader som följd, bland annat i form av fastighetsskatt för redan avstyckade fastigheter.

En kostnadsbesparingsutredning har utförts för hela projektet Rosendal inklusive etapp 4. Åtgärder för kostnadsbesparingar som utredningen kommit fram till har implementerats i projektet.

Intäkterna bedöms bli något högre än beslutad budget, trots lägre markpriser till följd av rådande marknadsförhållanden. Ökningen beror på att en av fastigheterna har en ändrad markanvändning från förskola till bostäder. I dialog med fastighetsavdelningen har bedömningen gjorts att behovet av en ytterligare förskola inom etappen saknas, vilket möjliggör för bostadsändamål och därmed högre försäljningsintäkter.

Beslutet delges:

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