

§ 26

Tertialrapport, 1/2025 Projektverksamheten – mark och exploatering

KSN-2025-01458

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

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

Sammanfattning

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 samhällsbyggnadsprojekt där ekonomiska konsekvenser vägs mot tid och kvalitet på ett bra sätt.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 7 maj 2025
- Bilaga 1, Tertialrapport 1/2025 Projektverksamheten mark och exploatering

Beslutsgång

Ordföranden finner att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Särskilda yttranden

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Köpkraften är kraftigt försvagad i Sverige. Räntorna är mycket högre än på länge. Många fastighets- och byggbolag har fortfarande problem. Lågkonjunkturen fortsätter. Arbetslösheten stiger. Och SCB har än en gång dragit ner befolkningsprognosen för Uppsala. Befolkningsprognosen 2050 närmar sig nu 300 000 invånare. Alla tidigare planer inom Uppsala kommun borde kraftigt revideras, inklusive spårvägsprojektet som

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2025-05-27

baserats på helt andra befolkningstal än de SCB presenterat för 2050. Det är ekonomiskt oansvarigt att inte kraftigt anpassa kommunens organisation till en ny verklighet. Exploateringsverksamheten kan inte tillåtas fortsätta att gå med stora ekonomiska underskott. De stora ekonomiska underskotten hotar både den sociala- och ekonomiska hållbarheten i Uppsala kommun. Särskilt viktigt är det att få till omförhandlingen av Fyrspårsavtalet och de stora Stadsmiljöavtalen med staten. Det är extremt oansvarigt att fortsätta spårvägsprojektet bland annat givet de kraftigt reviderade befolkningsprognoserna till år 2050.

Ehsan Nasari (C), Therez Almerfors (M) och Jonas Segersam (KD) lämnar ett särskilt yttrande:

Vi välkomnar att förvaltningen tagit fram en samlad och gedigen tertiärrapport för mark- och exploateringsverksamheten. En tydligare och mer strukturerad uppföljning är nödvändig för att stärka den ekonomiska styrningen av kommunens omfattande samhällsbyggnadsprojekt.

Samtidigt konstaterar vi att flera av de finansiella mål som kommunstyrelsen beslutat om endast bedöms som delvis uppfyllda. Det gäller såväl målet om att exploateringsprojekten ska vara självfinansierade som målet om ett positivt kassaflöde. Vi noterar med oro att ett betydande antal projekt i genomförandefas visar negativt exploateringsnetto, samt att årets prognostiserade kassaflöde är fortsatt starkt negativt.

För oss är det avgörande att kommunens investeringar långsiktigt är hållbara och finansieras på ett ansvarsfullt sätt. Vi efterlyser skärpta krav på att projekt som går vidare till genomförande har en realistisk kalkyl med tillräcklig säkerhetsmarginal. Det är också viktigt att tydlig ansvarsfördelning säkerställs inom den nya styrmodellen.

Utan förbättrad måluppfyllelse och starkare budgetdisciplin riskerar vi att binda upp resurser som annars skulle behövas till kärnverksamhet och framtidsinvesteringar i hela kommunen.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-05-07

Diarienummer:
KSN-2025-01458-1

Handläggare:
Pelle Mikaelsson

Tertialrapport, 1/2025 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 7 maj 2025
- Bilaga 1, Tertialrapport 1/2025 Projektverksamheten mark och exploatering

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson

Stadsdirektör

Christian Blomberg

Stadsbyggnadsdirektör

Datum:
2025-05-07

Diarienummer:
KSN-2025-01458-1

Mark och exploatering
Tertialrapport, 1/2025

Handläggare:
Pelle Mikaelsson

Tertialrapport, 1/2025

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.....	5
Verksamhetsutveckling kopplat till projektverksamheten	7
Utveckling av modellen för projektstyrning	7
Faktisk kostnad – privata projekt.....	7
Direktanvisningar.....	8
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.....	9
Nyckeltal.....	9
Finansiella nyckeltal	9
Kostnad för anläggande av allmän plats per kvadrater bruttoarea	10
Finansieringsgrad privata projekt	10
Exploateringsnetto per kvadratmeter bruttoarea för kommunala projekt	10
Lägesrapport	11
Lägesrapport	11
Lägesrapport program och huvudprojekt	12
Rosendal.....	12
Ulleråker	12
Sydöstra staden	13
Ultuna	13
Gottsunda.....	14
Östra Sala Backe.....	14
Storvreta.....	14
Södra Gunsta	14
Ångkvarnen	15
Program för verksamhetsmark för näringslivet.....	15
Program för bostadssatsning på landsbygden.....	15
Övergripande ekonomi	16

Kostnader	16
Kassaflöde	16
Avvikelsehantering utifrån satta ramar	16
Ramar	16
Justerad modell för avvikelsehantering	17
Behov av reviderad budget.....	17
Bilaga 1	18
Sammanställning av projekt som behöver nytt budgetbeslut	18

Inledning

Inledning – justerad ordning för tertialuppföljning

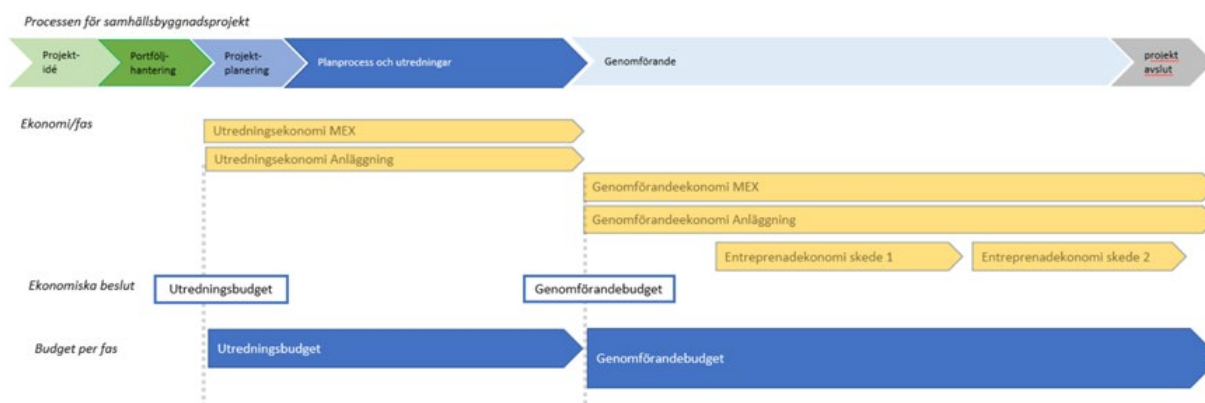
Som ett led i arbetet med åtgärder för att mark- och exploateringsverksamheten ska nå en ekonomi i balans så har ordningen för exploateringsprojektens budgetuppföljning ändrats något. I stället för att enbart rapportera de projekt som prognosticerar en budgetavvikelse och samtidigt begära en ny budget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

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:

 Delvis uppfyllt

Av de 30 privat-/hybridprojekt som är i utredningsfas är det 9 som har en prognos med ett positivt exploateringsnetto. Det är 3 projekt som har en prognos med ett negativt exploateringsnetto som understiger -2 miljoner kronor.

Av de 71 privat-/hybridprojekt som är i genomförandefas är det 28 som har en prognos med ett positivt exploateringsnetto. Det är 23 projekt som har en prognos med ett negativt exploateringsnetto under -2 miljoner kronor.

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, och att den administrativa ersättningen inte täcker kommunens personalkostnader. Under året kommer det att göras en djupare analys av möjliga åtgärder för att minska det ekonomiska underskottet i dessa projekt.

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:

 Delvis uppfyllt

Av de 31 projekt som är i utredningsfas är det 19 som har en prognos med ett positivt exploateringsnetto. Det är 12 projekt som har en prognos med ett negativt exploateringsnetto. Om dessa 12 projekt ska kunna gå över i ett genomförande så måste åtgärder göras som säkerställer en kalkyl med ett positivt netto med tillräcklig marginal.

Av de 29 projekt som är i genomförandefas är det 26 som har en prognos med ett positivt exploateringsnetto. Det är 2 projekt som har en prognos med ett negativt exploateringsnetto.

För att framöver kunna bedöma fullständig målluppfyllnad måste en analys av vad som är en tillräcklig marginal för ett projekt göras. Detta har inte kunnat göras inom ramen för den här tertialrapporteringen.

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 nollresultat. Det förutsätter att markförsäljningar sker för minst 227 miljoner kronor. 2024 så såldes mark för 99 miljoner kronor. Dock prognosticeras ett negativt kassaflöde om 385 miljoner kronor vilket gör att målet inte kan bedömas som uppfyllt. För att bättre kunna bedöma måluppfyllnaden behöver projektverksamhetens kassaflöden studeras närmare.

Verksamhetsutveckling kopplat till projektverksamheten

Utveckling av modellen för projektstyrning

I syfte att uppnå ökat portföljfokus, främja samlad leverans och att säkra förmågan att leverera på fyrspårsavtalet har under våren 2025 förändringar i modellen för projektstyrning genomförts. Till grund för förändringarna ligger en utredning där 30 intervjuer med olika roller i förvaltningen genomförts.

Förändringarna har följande huvudriktningar:

Stärka förmågan att styra samhällsbyggandet

Den samlade styrningen av samhällsbyggnadsprojekt får större fokus genom det som kallas för projektportföljen.

Utveckla roller

Modellen kompletteras med rollerna portföljägare och programledare samtidigt som rollen som projektägare flyttas över från stadsbyggnadsdirektör till avdelningschefer. Den nya rollen portföljägare förstärker den strategiska portföljstyrningen och tas av stadsbyggnadsdirektör. Rollen som programledare för fyrspår blir mer strategisk och programledningen för fyrspår förstärks.

Utveckla forum

Den tidigare styrgruppen för samhällsbyggnad ersätts av tre styrgrupper: en för frågor som rör projektens genomförande, en som rör fyrspårsavtalets genomförande och en som rör portföljstyrningen.

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 transparant process för privata exploatörer. Arbetet har genererat en prioriteringslista över utvecklingsåtgärder för 2025.

Under första kvartalet 2025 har en mall för ekonomiredovisning utvecklats. Mallen ska användas för fakturering och redovisning av slutkostnadsprognoser i exploateringsprojekt med faktisk kostnad. En rutin för utlämning av fakturaunderlag vid begäran är under framtagande.

En checklista för systemhandlingskalkyl har tagits fram för att hjälpa projektledare att göra en bred analys av projektets specifika förutsättningar tidigt. Vidare utvecklas en ny version av mallen för exploateringsavtal, som ska fastställas innan sommaren 2025.

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.

Senarelagd köpeskilling

Kommunstyrelsen beslutade sommaren 2024 om möjligheten för bostadsbyggare att senarelägga delar av köpeskillingen när de förvärvar mark av kommunen. Något avtal där villkoren tillämpas har ännu inte träffats men förhandlingar pågår. Responsen från bostadsbyggarna har varit positiv.

Modell för privata aktörer som bygger ut allmän plats

Möjligheten för exploitörer 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 domer 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

Hittills under 2025 har sex markanvisningar tecknats. En förlängning vardera i Ulleråker (Hökerum, 60 bostäder) och Östra Sala Backe (Sveafastigheter, 200 bostäder), ett optionsavtal med JM i Rosendal (75 bostäder), en förnyad och utökad markanvisning till Uppsalahem i Storvreta (160 bostäder) samt två markanvisningar för radhus i Gottsunda efter genomförd tävling (Hallbergs Hus 10 AB, 27 bostäder).

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

Markförsäljningar

Hittills under 2025 har en (1) markförsäljning beslutats. Försäljningen rörde mark för en spårvagnsdepå i Nántuna/Sävja som såldes till Region Uppsala för 60 miljoner kronor.

Förvaltningen arbetar aktivt med att säkerställa fler försäljningar under året och enligt nuvarande prognos kommer fastigheter för ytterligare cirka 170 miljoner kronor att försälas under 2025. Markförsäljning för bostadsändamål utgör cirka 100 miljoner kronor utav dessa intäkter, vilket är en positiv prognos i skillnad från 2024 då inga markförsäljningsintäkter gällde bostadsmark.

Belopp i miljoner kronor	Ack. utfall mars 2025	Prognos helår per mars
Spårvägsdepå	0	70
Östra Salabacke	0	65
Rosendal	0	35
Husbyborg Garverigatan	0	34
Kv Vapenhuset	0	7
Övriga projekt	1	16
Totalsumma	1	227

Prognosticerad markförsäljning 2025

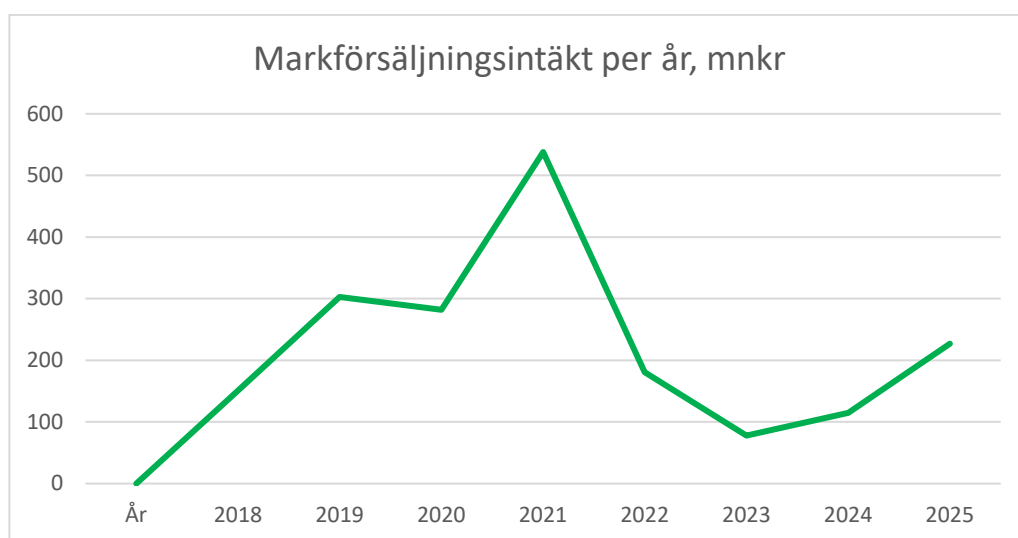


Bild. Tidigare års markförsäljningsintäkter per år

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.

Kostnad för anläggande av allmän plats per kvadratmeter bruttoarea

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

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

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

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

Finansieringsgrad privata projekt

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

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

Exploateringsnetto per kvadratmeter bruttoarea för kommunala projekt

Utredningsfas	T1 2024	T2 2024	T1 2025
median	977 kr	1 262 kr	1 696 kr
medel	1 011 kr	1 155 kr	835 kr

Genomförandefas	T1 2024	T2 2024	T1 2025
median			1 049 kr
medel			1 002 kr

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 i enlighet med senast beslutad tidplan för projektet. Totalt har 6 projekt rapporterat rött gällande tid. I de allra flesta fall åtgärdas detta genom att projektägare eller operativ projektägare kan ta beslut om en ny tidplan som föreslagits av projekten. I undantagsfall behöver projektdirektiv ses över och beslutas på nytt.

Projekt - rött lägesrapport gällande tid
Gävsta 2:8
Kapellgärdet - ETAPP4
Kv. Hindsgavl
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - ETAPP1
Ulleråker - C ULLERÅKER
Ulleråker - ULLERÅKER

Budget/kostnad

Denna kategori avser lägesrapport gentemot senast beslutad fasbudget för projektet. Totalt har 13 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 - rött lägesrapport gällande budget/kostnad
Busstomten Kungsängen
Främre Boländerna - GUDUR
Husbyborg Garverigatan
Kapellgärdet - ETAPP2
Kapellgärdet - ETAPP3
Kapellgärdet - ETAPP4
Kapellgärdet - ETAPP5
Kv Kaplanen
Kv Siv
Kvarngärdet 60:1
Skarholmsvägen
Språkmästaren
Uppsala C stadsbyggnad

Totalkalkyl

Denna kategori avser lägesrapport gentemot senast bedömda totalkalkyl för projektet.

För projekt i genomförandefas är totalkalkyl och beslutad budget samma sak. Totalt har 2 projekt i utredningsfas rapporterat rätt gällande totalkalkyl. Dessa projekt får i uppdrag att se över kalkyl och vidta åtgärder för att kunna redovisa en totalkalkyl med ett positivt netto.

Projekt - röd lägesrapport gällande totalkalkyl
Kapellgården - ETAPP5
Uppsala C stadsbyggnad

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 föreslås dessa att lyftas in som skattefinansierade objekt i mål och budget 2026.

Kvalitet (måluppfyllelse)

Denna kategori avser lägesrapport i gentemot 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 i början på 2026.

Under året har tävlingen för Rosendals torg genomförts och dialog pågår med den vinnande aktören som ska detaljprojektera sitt tävlingsförslag för det nya centrala torget i Rosendal. För centrumbyggnaden på Rosendals torg har en markanvisningstävling med högt fokus på återbruk genomförts där två förslag inkom och ett tillbakalämnats. Möjliga vägar framåt utreds just nu för denna centrala byggnad.

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.

Ulleråker

Den övergripande tidplanen för Ulleråker har förskjutits jämfört med direktivet. Huvudsakligen av två skäl, dels den rådande konjunkturen och 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 detta påverkar den utbyggnadsordning som planerats eftersom det hindrar exploatering inom vissa ytor. Dessa områden kräver dispenser för att projektet ska kunna genomföras som planerat. Projektet arbetar nu för att klarlägga vilka delar som kan byggas ut oberoende av dessa frågor. För de områden med ytterligare skyddade

arter än cinnoberbagge som upptäckts arbetar projektet nära kommunens miljösamordnare kring hur processen framåt ska ske. Cinnoberbaggedispensansökan kommer att kompletteras under våren och beslut från Länsstyrelsen förväntas under hösten.

Parallellt med att frågorna kopplade till artskydd pågår projektutveckling på de kvarter inom centrala Ulleråker som inte är påverkade av artskydd. Byggstart för första bostäderna är planerat till 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

Kommunens arbete tillsammans med Trafikverket och region Uppsala kring järnvägsplanen för fyrspåret befinner sig i ett intensivt skede inför den kommande granskningen av järnvägsplanen, som planeras att ställas ut för granskning under sommar-höst 2025.

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.

I projektet fortskrider dialogarbetet med byggaktörer kring etableringar i samarbete med kommunens utvecklingsbolag SUSAB kring den planerade stationsmiljön runt Uppsala S.

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.

Ultuna

Den övergripande tidplanen för Ultuna har förskjutits vad gäller planläggning inom Akademiska hus mark. Arbete pågår med två detaljplaner inom Akademiförvaltningens mark enligt tidplan. Dels har detaljplan Malma (cirka 50 bostäder) varit på granskning och är på väg mot godkännande i plan- och byggnadsnämnden. Ett exploateringsavtal om faktisk kostnad kommer föreslås att beslutas i mark- och exploateringsutskottet i augusti. Dels har samråd genomförts för detaljplan Norra Sunnersta (cirka 700 bostäder). Granskningsskedet planeras till hösten 2025 och ett antagande 2026. Byggstart för första bostäderna planeras till 2027.

Projektet har en löpande dialog med Akademiska hus kring uppföljning av Intentionsavtalet från 2020, utbyggnadsordning och bebyggelseinriktning.

Tidplanen för utveckling av Akademiska hus mark är ännu behäftad med vissa osäkerheter. Inom projektet pågår arbete med en genomförandestrategi för en systemlösning för hantering av dag- och skyfallsvatten inom Bäcklösadikets avrinningsområde. Genomförandet av kapacitetshöjande åtgärder i Bäcklösadiket samt anläggande av ett antal dagvattendammar är en förutsättning för att Södra staden ska kunna exploateras i linje med beslutad fördjupad översiktsplan från 2018. Arbetet kräver nära samarbete med Uppsala vatten och avfall AB (UVAB) för att klargöra parternas arbetsprocesser, beslutspunkter och kostnadsansvar.

Förhandlingar pågår med Statens lantbruksuniversitet för att säkerställa markåtkomst för dagvattendamm i södra Ultuna. Avtal om markrådighet samt investeringsbeslut är

två tidskritiska händelser som påverkar plangenomförande i såväl Gottsunda som Norra Sunnersta.

Gottsunda

Gottsundaprojektet har det senaste halvåret genomfört två markanvisningar, en till Titania som ska bygga 300 bostadsrättslägenheter i centrala Gottsunda och en till Gavelhusen som ska bygga bostadsrättsradhus på Slädvägen och Bernadottestigen.

De pågående detaljplanerna inom projektet drivs framåt och kvartal 4 2024 och kvartal 1 2025 har varit intensiva då tre planer planeras att gå på granskning i juni 2025. Det är relativt stora planer där bland annat de två markanvisningarna ingår.

Projektet startar upp ytterligare en detaljplan tillsammans med centrumägaren Hemmaplan, där syftet är att arbeta om östra sidan av centrum. I denna del kommer bland annat ett mobilitetshus att planeras. Östra sidan av centrum 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 detta behöver fungera såväl för projektens del, som för boende, besökare och näringsidkare.

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 trivselen och tryggheten i området i väntan på byggstart.

Storvreta

Hittills under 2025 har kommunen tecknat markanvisningsavtal med Uppsalahem för vårdboende och hyresrätter (varav viss andel seniorbostäder) i centrala Storvreta (Grandins backe), byggstart förväntas år 2027. I centrala Storvreta har det även genomförts samråd för detaljplanen Storvreta C med ett resultat på sammanlagt 182 yttranden, detaljplanen förväntas gå ut på granskning årsskiftet 2025/2026. Detaljplan för de sista bostäderna i Fullerö vann laga kraft i juni 2024, projektering och utbyggnad av gator pågår, förväntad byggstart under hösten 2025. Vid påsk påbörjades entreprenaden av den nya huvudgatan mellan Storvreta och Fullerö som planeras vara färdig till kvartal 1 2027. Andra detaljplanen (etapp 2.1) för Södra Storvreta har varit ute på samråd och i och med utbyggnad av huvudgatan kan byggstart börja ske i antagen detaljplan (etapp 1), dialog förs med byggaktörer för markanvisning och köpeavtal. Dialog förs med Region Uppsala gällande detaljplan för tågdepå i Fullerö, regionen har förvärvat mark i området och planbesked förväntas kunna ges under 2026. Vägplanen för fullerö trafikplats förväntas vinna laga kraft hösten 2025, projektering påbörjad och trafikplatsen förväntas vara färdig under kvartal 1 2027.

Södra Gunsta

I Södra Gunsta pågår ett aktivt arbete med att samla ihop synpunkter från exploatör och byggherrar inför att detaljplan för etapp 2.2 ska ut på ny granskning under sommaren 2025. Tidsplanen för antagande av etapp 2.2 är under hösten 2025. Konjunkturen för byggbranschen är fortfarande osäker varpå nya aktörer kan bli aktuella för delar av planområdet. Byggstart för bostäder bedöms kunna ske under 2028/2029. Alla aktörer förstår vikten av att byggnation av centrumfunktion måste ske i

ett tidigt skede för att på så sätt skapa ett attraktivt projekt. Tidsplan för utbyggnad av skola är fortfarande under utredning.

På grund av konjunkturläget och portföljbalanseringen har tidplanen för Södra Gunsta förskjutits i tid. En genomsyn av tidplan 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. 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.

Ångkvarnen

Detaljplanen för projekt Ångkvarnen fick laga kraft i juli 2022 och kommer att byggas ut etappvis under cirka 10 år. Beslut om genomförandebudget finns (kommunstyrelsen 14 juni 2023) för helheten i projektet. För att kunna hantera de olika etapperna ekonomiskt, då de tidsmässigt kommer att vara i olika beslutsskeden, har en administrativ åtgärd gjorts där projektet delats upp i tre delprojekt. Den totala genomförandebudgeten har delats upp på de tre etapperna men den sammanslagna totalen är oförändrad.

Program för verksamhetsmark för näringslivet

Ett nytt verksamhetsprojekt bedöms kunna få ett beslutat projektdirektiv tillsammans med en ansökan av planbesked, vilket innebär att delmålet om minst en planansökan under året uppfylls. Däremot finns det 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.

En kommunikationsplan håller på att tas fram och beräknas vara klar under 2025. Detsamma gäller en fördjupad analys av näringslivets behov är.

Slutligen har arbetet med målet om teknisk infrastruktur inletts genom dialog med Uppsala vatten om affärsmodeller samt en ansökan till Energimyndigheten, som fått positiv respons. Detta arbete syftar till att fördjupa förståelsen för områdets tekniska förutsättningar och möjligheter inför det fortsatta arbetet med måluppfyllelse.

Program för bostadssatsning på landsbygden

Arbetet med kommunstyrelsens bostadssatsning på landsbygden löper på. Ett flertal detaljplaner på privat och kommunal mark är under framtagande. Under året har kommunen deltagit på olika möten och dialoger med Ortsbor, föreningar, näringsliv och myndigheter. Arbetet fortsätter med att fånga upp och föreslå lösningar på plan- och projektgemensamma utmaningar. En strategi för att överbrygga hinder för bostadsbyggande på landsbygderna har tagits fram, åtgärderna i strategin har påbörjats under 2024. Ett förslag till uppdaterat programdirektiv ska tas fram för behandling i Kommunstyrelsen under år 2025.

Övergripande ekonomi Mark och exploatering

Kostnader

Kostnaderna prognosticeras i nivå med satt budget för 2025. Av verksamhetens samlade kostnader utgör projektkostnader cirka 130 miljoner kronor följt av personalkostnader på cirka 56 miljoner kronor, räntekostnader 46 miljoner kronor samt fördelade kostnader från kommunledningskontoret på 37 miljoner kronor.

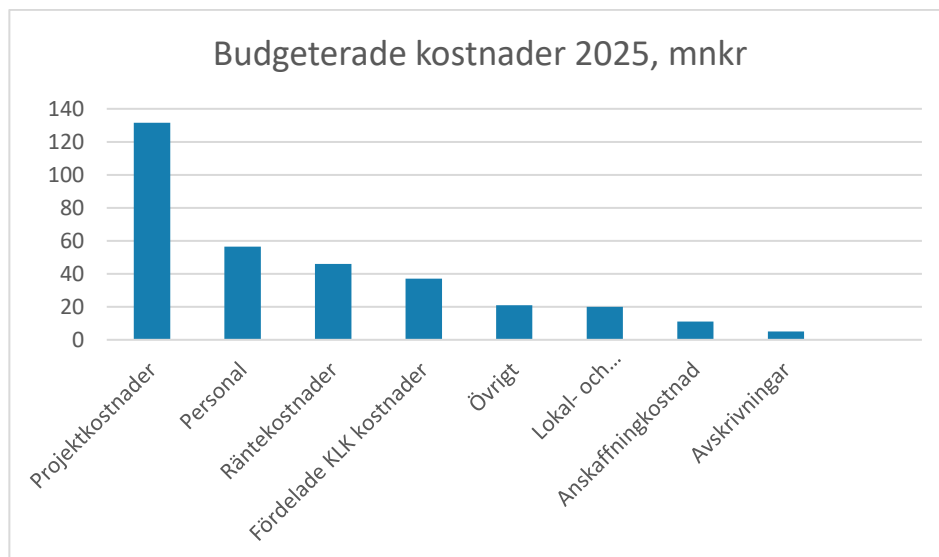


Bild. Kostnader för exploateringsverksamheten, budget för 2025

Kassaflöde

Belopp i miljoner kronor	Ack. utfall mars 2025	Prognos helår 2025
Intäkter och exploateringsersättning	9	388
Anläggnings- och exploateringsutgifter, projektkostnader	-100	-773
Årets kassaflöde	-91	-385

Bild. Kassaflöde 2025, prognos

Kassaflödet 2025 bedöms liksom föregående år bli negativt och uppgår till -385 miljoner kronor. Däri ingår alla inflöden i form av intäkter för markförsäljning och exploateringsersättning samt kostnader för genomförandeorganisationen och projektens utredningsarbeten i tidiga planskeden såväl som intern personal och externt konsultstöd samt utbyggnad av allmän plats i form av gator och parker. Markförvärven inkluderas inte då de i skillnad från ovanstående har en kommunal investeringsram och därmed inte är externfinansierade.

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 avvikelshantering

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 avvikelserna bättre analysera och sedan ta mer välgrundade beslut.

Behov av reviderad budget

Efter den första tertialens projektgenomlysning så är det totalt 5 projekt som behöver ett politiskt beslut om en ny/reviderad budget. Utifrån budgetstorleken är det två projekt som kommer lyftas för beslut i kommunstyrelsen, resterande tre kan beslutas av mark- och exploateringsutskottet. Av dessa är 16 i utredningsfas och resterande 4 i genomförandefas. Delegationsgränserna ger att 1 budgetbeslut hanteras i kommunstyrelsen, 4 i mark- och exploateringsutskottet och resterande 13 kan hanteras av förvaltningen. Förslagen på reviderade budgetar kommer att lyftas som enskilda ärenden under året. Se bilaga 1.

Bilaga 1

Sammanställning av projekt som behöver nytt budgetbeslut

Belopp angivna i tusental kronor (tkr).

Huvudprojektnamn - etappnamn	Projektets aktuella fas	Budget intäkter	Prognos intäkter	Budget kostnader	Prognos kostnader	Avvikelse % Intäkter	Avvikelse intäkter	Avvikelse % Kostnader	Avvikelse Kostnader
Bredablick	Utredningsfas	0	102	-340	-511	0%	0	156%	565
Edshammar	Utredningsfas			-80	-94	0%	0	0%	0
Eriksberg - ETAPP6	Utredningsfas	450	207	-419	-685	0%	0	22964378%	2 296
Främre Boländerna - GUDUR	Utredningsfas			-0	-2 296	-6%	-197	12%	7 141
Fullerö Södra verksamhetsområdet	Utredningsfas	2 500	2 500	-26 962	-24 851	0%	0	-12%	-3 499
Kv Ubbo (Fjärdingen 20:3)	Utredningsfas			-0	-83	357%	125	41%	3 141
Malma	Utredningsfas			-363	-928	0%	0	18%	14
Murstenen	Utredningsfas	250	90	-220	-553	-64%	-160	151%	333
Skarholmsvägen	Utredningsfas	35	160	-7 694	-10 835	0%	0	916530%	92
Språkmästaren	Utredningsfas			-0	-92	0%	0	832455%	83
Södra Gunsta - ETAPP2	Utredningsfas	3 259	3 062	-59 564	-66 705	-54%	-243	64%	266
Tågdepå Fullerö	Utredningsfas			-6 000	-5 420	3208235%	3 208	9%	8 443
Uppsala C stadsbyggnad	Utredningsfas	0	3 208	-96 214	-104 657	0%	0	-8%	-2 111
Västra Librobäck - ETAPP1	Utredningsfas	1 300	1 300	-29 332	-25 834	1019900%	102	50%	171
Flogstaskolan	Genomförandefas	0	1 823	-89	-1 582	0%	0	-10%	-580
Kv Kaplanen	Genomförandefas	204	6 151	-256	-6 580	10%	1 109	28%	2 417
Kv. Sigbjörn Torbjörns torg (utredning) - ETAPP1	Genomförandefas	11 308	12 416	-8 649	-11 067	18229900%	1 823	1672%	1 492
Skölsta - ETAPP6	Genomförandefas	78 756	101 880	-107 132	-128 769	2915%	5 947	2468%	6 323