

§ 14

Reviderat projektdirektiv för Ulleråker

KSN-2025-03982

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna projektdirektiv för Ulleråker enligt ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunen förvärvade under 2014 fastigheterna Kronåsen 3: 1 och 4: 1 med syfte att utveckla Ulleråker till en ny stadsdel. 2015 antogs projektets första projektdirektiv.

2016 antog plan- och byggnadsnämnden ett planprogram för Ulleråker och 2018 antogs detaljplanerna för kvarteret Sagan och kvarteret Vinghästen av kommunfullmäktige. Planerna överklagades och fick laga kraft 2019.

Ett förnyat direktiv beslutades 2019.

Inom Ulleråker finns höga kulturvärden, flera riksintressen, höga naturvärden och flera skyddade arter. Ulleråker ligger dessutom på Uppsalaåsen, vilket ställer krav på skydd av vattentäkten.

Detta förslag till nytt direktiv är en aktualisering av det tidigare direktivet där nya förutsättningar med avseende på till exempel nya budgetbeslut och tidplaner är inarbetade.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, Projektdirektiv Ulleråker

Yrkanden

Ehsan Nasari (C) och Therez Almerfors (M) yrkar att följande text på sidan 6 i projektdirektivet för Ulleråker stryks: "Vid beslut ska som huvudregel effekter på kommunen som helhet och på lång sikt väga tyngre än projektekonomi och mer kortsiktiga ekonomiska konsekvenser."

Beslutsgång

Ordföranden ställer yrkandena från Ehsan Nasari (C) med flera mot avslag och finner att mark- och exploateringsutskottet beslutar att avslå yrkandena.

Därefter finner ordföranden att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Reservationer

Ehsan Nasari (C) reserverar sig mot beslutet med följande motivering:

Jag reserverar mig mot beslutet att behålla skrivningen på sidan 6 i projektdirektivet.

Ulleråkerprojektet har redan en ansträngd ekonomisk historik. Markvärdet tidigare skrivits ned med totalt 567 miljoner kronor och förvaltningen av byggnader och mark har genererat ett underskott om cirka 310 miljoner kronor fram till och med 2025

Exploateringsprojektet beräknas nu endast ge ett marginellt överskott om 7 miljoner kronor. Mot denna bakgrund är det inte rimligt att i direktivet ange att projektekonomi ska väga lättare än bredare och mer långsiktiga kommunala effekter. En sådan formulering riskerar att urholka budgetdisciplinen och minska den politiska kontrollen över ekonomiska vägval.

När ett projekt redan präglas av betydande nedskrivningar och underskott är det särskilt viktigt att politiken är involverad i beslut som kan påverka projektekonomi ytterligare negativt. Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för ekonomin och måste därför ha ett tydligt mandat och inflytande över beslut som kan innebära ökade kostnader eller minskade intäkter.

För att värna god ekonomisk hushållning och upprätthålla tydlig politisk styrning borde skrivningen ha justerats så att projektekonomiska konsekvenser ges en mer balanserad och tydlig vikt i prioriteringsordningen.

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

Särskilda yttranden

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, är extremt besvikna över hur kommunen skött förvärvet av fastigheterna från Region Uppsala år 2014. Trots att det borde vara mycket känt av ett Stadsbyggnadskontor att det inom Ulleråker finns höga kulturvärden, flera riksintressen, höga naturvärden och flera

skyddade arter spekulerade kommunen på att väldigt många bostäder skulle kunna

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2026-02-11

byggas där. Bara faktumet att Ulleråker ligger på Uppsalaåsen, med stora krav på skydd av vattentäkten borde ha fått kommunen att inte genomföra ett spekulativt förvärv. Förvärvet och projektutvecklingen i området är ett av allt för många exempel på exploateringsprojekt som blivit ekonomiska haverier. Förgäveskostnaderna kopplat till detta förvärv är mycket stora. Det är viktigt att kommunen lär av dessa misstag och aldrig upprepar liknande dåliga affärer. En nedskrivning på 567 miljoner kronor och ett projektunderskott på 310 miljoner kronor är uttryck för ett stort misslyckande. 877 miljoner kronor är pengar som kommunen hade kunnat skapa värde för istället för att elda upp genom att leka med spekulativa affärer.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2026-01-26

Diarienummer:
KSN-2025-03982

Handläggare:
Pär Ridderstolpe

Reviderat projektdirektiv för Ulleråker

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv för Ulleråker enligt ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunen förvärvade under 2014 fastigheterna Kronåsen 3: 1 och 4: 1 med syfte att utveckla Ulleråker till en ny stadsdel. 2015 antogs projektets första projektdirektiv.

2016 antog plan- och byggnadsnämnden ett planprogram för Ulleråker och 2018 antogs detaljplanerna för kvarteret Sagan och kvarteret Vinghästen av kommunfullmäktige. Planerna överklagades och fick laga kraft 2019.

Ett förnyat direktiv beslutades 2019.

Inom Ulleråker finns höga kulturvärden, flera riksintressen, höga naturvärden och flera skyddade arter. Ulleråker ligger dessutom på Uppsalaåsen, vilket ställer krav på skydd av vattentäkten.

Detta förslag till nytt direktiv är en aktualisering av det tidigare direktivet där nya förutsättningar med avseende på till exempel nya budgetbeslut och tidplaner är inarbetade.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Barn- och jämställdhetsperspektiven beaktas i projektets olika delar.

Näringslivsperspektivet beaktas genom att fler företag kommer att kunna etablera sig i Ulleråker då den nya bebyggelsen skapar ett större kundunderlag.

Föredragning

I Ulleråker planeras för att en stadsdel med skolor, förskolor, verksamheter, idrottsanläggningar samt allmän plats och cirka 6 000 bostäder ska byggas fram till 2045. De 1 000 lägenheter som i tidigare direktiv nämndes som möjliga i ett senare skede har utelämnats i detta direktiv och i stället flyttats till markreserven.

Hospitalsträdgårdens parkområde färdigställdes 2025 och har överlämnats till förvaltning. Flera viktiga huvudstråk för teknisk infrastruktur är anlagda.

Tidplanen har sedan det tidigare direktivet förlängts. Detta då byggtakten bromsat in såväl nationellt som i Uppsala. Befolkningstillväxten har även skruvats ner i och med den senaste befolkningsprognosen. Det tidigare direktivets utgångspunkt om en genomsnittlig byggtakt om cirka 600 lägenheter per år bedöms därför inte vara möjlig. Tidshorisonten 2045 ger i stället en genomsnittlig utbyggnadstakt om cirka 300 bostäder per år. Bostadsbyggnationen är möjlig att påbörjas inom detaljplanen Sagan och förhandling pågår med flera byggaktörer.

Kulturmiljö- och vattenskyddsfrågan behöver fortsatt ägnas stor omsorg i kommande planarbete och genomförande. Inom området finns höga naturvärden och sedan det förra direktivet har ny lagstiftning och rättsfall skärpt skyddet inom vissa områden. För flera arter kommer dispens att krävas för att exploatering ska vara möjlig. Dispensansökan har gjorts för cinnoberbagge. Flera ytterligare dispensansökningar kommer att krävas för ytterligare arter om hela exploateringen ska kunna genomföras enligt planprogrammet.

Ekonomiska konsekvenser

Projektets genomförande finansieras främst av kommunstyrelsen genom markförsäljning och exploateringsintäkter. Huvudprojektet och de ingående delprojekten har egna budgetar som beslutas i separata ärenden i enlighet med processen för samhällsbyggnadsprojekt.

I direktivet redovisas helheten utifrån vid tidpunkten gällande beslut. Exploateringsprojektet beräknas resultera i ett marginellt överskott om 7 miljoner kronor. Ingen ytterligare nedskrivning av markvärdet aktualiseras i och med detta beslut.

Sedan tidigare har en nedskrivning av markvärdet gjorts i två omgångar om totalt 567 miljoner kronor.

Förvaltningen av befintliga byggnader och mark, samt ränta har fram till och med 2025 genererat ett underskott om totalt 310 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, Projektdirektiv Ulleråker

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Projektdirektiv

Handläggare:
Pär Ridderstolpe

Projekt:
Ulleråker

Datum:
2026-01-26

Diarienummer :
KSN-2025-03982

Version/DokumentID:

Ulleråker

Projektdirektiv

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

Beslut att starta **planeringsfasen** (BP1)
Beslut att bordlägga beslutet

JA

☐☐

NEJ

☒☐

Kommentar

Detta är ett reviderat direktiv

Datum och underskrift av projektägaren

Namnförtydligande

Innehåll

1. Grundläggande information	3
Bakgrund	3
Syfte.....	3
Projektagare	3
Krav på styrning	3
Intressenter	4
2. Mål.....	4
Effektmål.....	4
Projektmål	5
Underlag för prioritering vid målkonflikter.....	6
3. Förutsättningar.....	7
Icke förhandlingsbara förutsättningar	7
Beroenden till andra projekt	7
Finansiering.....	7
4. Omfattning och leveranser.....	8
Övergripande	8
Avgränsningar	8
5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter.....	9
6. Tidplan.....	9
7. Organisation	10
Resurser	10
Delegering av ansvar	10
8. Projektrutiner.....	10
9. Risker och möjligheter	10
10. Ekonomi	11
Ekonomiska beslut	11
Budget.....	11
11. Avveckling	12
12. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”	12
13. Referenser och bilagor	13
Referenser	13
Bilagor.....	13
Bilaga 1. Ekonomi.....	14

1. Grundläggande information

Bakgrund

Uppsala växer och behöver fler bostäder, arbetsplatser, skolor och annan samhällsservice. I översiktsplanen för Uppsala från 2016 (ÖP) definieras Ulleråker som en stadsdelsnod och genom Uppsalapaketet och det nya stationsläget i Bergsbrunna kommer Ulleråker ligga strategiskt väl placerat längs den planerade spårvägsdragningen mellan Uppsala centrum och Södra staden.

Uppsala kommun förvärvade fastigheterna Kronåsen 3:1 och 4:1 (idag tillhör de Kronåsen 1:25) den 1 mars 2014 från Landstinget i Uppsala län (nuvarande Region Uppsala) med syfte att utveckla området till en ny stadsdel (KSN-2013-0610). Uppsalahem ägde sedan tidigare fastigheten Kronåsen 3:2 vilken också ingår i projektet.

2015 beslutades ett projektdirektiv för Ulleråker av kommunstyrelsen (KSN-2015-0728).

2016 antog plan- och byggnadsnämnden ett planprogram för Ulleråker (PLA 2012-020250).

2018 antogs detaljplanerna för Kv Sagan (PBN 2014-000508) och (Kv Vinghästen PBN 2015-002223) av kommunfullmäktige. Planerna överklagades och fick laga kraft 2019.

2019 beslutades ett reviderat projektdirektiv av kommunstyrelsen (KSN-2015-0728).

2022 fick de ingående projekten nya budgetar (KSN-2022-03158).

2024 fick huvudprojektet en reviderad genomförandebudget (KSN-2023-01352).

Ulleråker är ett program innehållande fyra projekt: Södra Ulleråker, Centrala Ulleråker, Tallstråket och Hospitalsträdgården.

Fastigheten med dess befintliga byggnader förvaltas genom kommunens fastighetsavdelning.

Syfte

Projektets syfte är att förse Uppsalas växande befolkning med kvalitativa bostäder genom att utveckla Ulleråker till en attraktiv och hållbar stadsdel i Uppsala som många kan och vill besöka, bo i och arbeta i.

Projektägare

Avdelningschef för mark- och exploateringsavdelningen är projektägare och utser i sin tur operativ projektägare.

Krav på styrning

Kommunstyrelsen är uppdragsgivare, ansvarig nämnd och fattar beslut om projektdirektiv med ramar för programmets tid, ekonomi och kvalitet.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott fattar beslut kring marköverlåtelse, exploateringsavtal med mera.

Plan- och byggnadsnämnden fattar beslut om samråd, granskning och antagande av detaljplaner samt bygglov.

Gatu- och samhällsmiljönämnden upphandlar projektering och entreprenader för allmän plats.

Beslut i berörda nämnder fattas i enlighet med gällande delegationsordning.

Ulleråkers projektorganisation leds av en programledare och styrs av SBF styrgrupp projekt där projektägaren är ordförande.

Intressenter

Projektets intressenter utgörs av kommunala förvaltningar, bolag samt nämnder som berörs av uppdraget. Övriga intressenter utgörs av byggaktörer, boende i området, allmänheten i övrigt, näringsidkare/verksamhetsaktörer, skolor och förskolor inom projektområdet, media med fler.

Projektet har också gemensamma intressen och beroenden till andra utvecklingsprojekt som till exempel Rosendal, Sydöstra staden, Spårvägsprojektet, med fler.

2. Mål

Effektmål

Övergripande effektmål: Ulleråker är en attraktiv och hållbar stadsdel där människor kan och vill bo, arbeta och vistas.

1. Ulleråker stärker Uppsala

- Ulleråker är en inbjudande och levande stadsdel där människor möts och innovationer främjas.
- Ulleråker kompletterar och knyter samman Uppsala.
- Ulleråker växer fram som en attraktiv och urban stadsdel i samspel med en historisk och naturnära miljö och utformas för livets alla skeden.
- Ulleråker är en plats värd att besöka.

2. Ulleråkers unika värden tillvaratas

- Ulleråker bidrar till en långsiktig god vattenkvalitet i Uppsalaåsen och Fyrisån.
- Kultur och kulturhistoria är närvarande, tillgänglig och integrerad i stadsdelen.
- I Ulleråker är det nära till natur och friluftsliv.

3. Ulleråkers byggs med hållbara lösningar

- Ulleråker ses som ett gott exempel på hållbar stadsutveckling och är en förebild för andra.
- I Ulleråker kan man se konkreta exempel på innovativa lösningar inom exempelvis klimat, återbruk och mobilitet.

4. Ett hållbart vardagsliv är enkelt i Ulleråker

- I Ulleråker är det nära till det viktigaste i vardagen.

- Boende och verksamma i Ulleråker väljer i första hand hållbara färdmedel för sina vardagsresor.
- I Ulleråker är det lätt att återbruka, dela och hushålla med resurser.

Projektmål

- Inom Ulleråker ska det planeras för cirka 6 000 bostäder, lokaler, skolor och service fram till 2045.
- Vid beslut beaktas kommunstyrelsens, övriga nämnders samt de kommunala bolagens ekonomiska konsekvenser och framtida driftsekonomi.
- Strategiska vägval om försäljning och investering ska gynna kommunen som helhet.
- Ulleråker byggs ut så att gång-, cykel- och kollektivtrafik är det självklara valet av transportmedel
- Ulleråker byggs ut med allmän infrastruktur i form av gator, gång-/cykelvägar, torg och parker med utgångspunkt i Ulleråkers gestaltningsprogram.
- Ulleråker knyter samman Uppsala genom att kopplingar och stråk in till, och ut från, området förstärks.
- Kommunens byggnader som ska bevaras förädlas och/eller avyttras i syfte att öka områdets attraktivitet.
- Goda stadskvaliteter skapas genom att bevara befintliga kvaliteter utmärkande för Ulleråker samt genom stråk och målpunkter som kopplar ihop stadsdelen med Fyrisån och omkringliggande stadsdelar och naturområden.
- Ulleråker planeras och byggs ut utan att överskrida miljökvalitetsnormen för grundvatten.
- Ulleråker byggs ut på ett hållbart sätt och i nivå med kommunens klimatmål eller bättre.
- Ulleråker driver innovation och utveckling genom att testa nya lösningar.
- Ulleråker kompenserar för de ekologiska värden som förloras i enlighet med kommunens riktlinje för ekologisk kompensation.
- I Ulleråker ska alla människor kunna och vilja bo. Utbyggnaden ska vara varierad vad gäller boendeformer, bostadsstorlekar och målgrupper. Minst en tredjedel av bostäderna ska vara hyresrätter.
- Vardagslivet för boende i Ulleråker ska fungera under hela utbyggnadstiden.
- Näringslivets och övriga verksamhetsutövares möjligheter att bedriva verksamhet inom området ska vara goda och dialogen med dessa ska vara levande under projektets gång.
- I Ulleråker får allmänheten och övriga information på ett tydligt och lättillgängligt sätt.

Projektmålet om 6 000 bostäder har inte reviderats i denna aktualisering av direktivet.

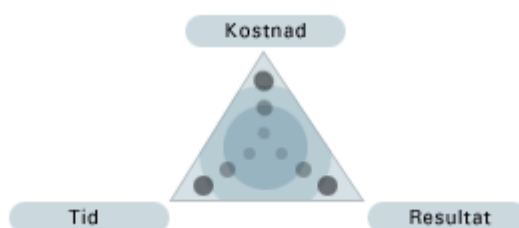
I det tidigare direktivet nämndes att ytterligare bebyggelse om cirka 1 000 bostäder kan komma att prövas senare. Dessa bostäder har utelämnats i detta direktiv då de ligger utanför projektet tidsmässigt. Markreserv för denna bebyggelse skulle i huvudsak vara områden inom Hospitalsträdgården. För att inte omöjliggöra detta har dessa ytor lämnats icke planlagda och nyttjas till vidare som park för allmänheten.

I det tidigare direktivet fanns två separata mål om byggvolym, dels ett uttryckt som antal bostäder, dels ett om totalt antal kvadratmeter bruttototalarea för all bebyggelse. Dessa mål har slagits samman i detta direktiv där det totala antalet

bostäder är definierat och där mängden övriga lokalytor i stället sätts i respektive detaljplan utifrån stadsdelens behov.

Det bör dock noteras att, utöver de beskrivna riskerna nedan, även finns flera faktorer som redan har haft en begränsande inverkan sedan projektet startade och som försvårar möjligheten att nå målet. Det kan specifikt nämnas nya riktlinjer kring friytor för skolor och förskolor, ändrad sträckning för spårvägen, ny vägledning för bostadsmiljö och dagsljus, samt höjda ambitioner kring antalet stora lägenheter. De nya förutsättningarna går väl i linje med projektets övriga mål och ambitioner men kan tillsammans ge ett bortfall som inte säkert kan kompenseras för i de kommande detaljplanerna.

Underlag för prioritering vid målkonflikter



Programmet har följande prioriteringsordning

1. Resultat (kvalitet)
2. Kostnad (ekonomi)
3. Tid

Skälet till att resultatet prioriteras högst är att det är en förutsättning för att effektmålen ska kunna uppnås. Att prioritera kvalitet innebär att området har större möjligheter att bli den attraktiva, omtyckta och hållbara stadsdelen som lockar människor och verksamhetsutövare. Utöver att det är en förutsättning för att effektmålet ska kunna uppnås så är det också en viktig förutsättning för en god ekonomi i projektet eftersom ett attraktivt område medför högre intäkter vid markförsäljning.

Inom den ekonomiska parametern behöver både intäkter och kostnader ägnas stor uppmärksamhet. Vid beslut ska som huvudregel effekter på kommunen som helhet och på lång sikt väga tyngre än projektekonomi och mer kortsiktiga ekonomiska konsekvenser.

Prioriteringsordningen innebär att tidplaner kan behöva anpassas för att de överordnade parametrarna Kvalitet och Ekonomi ska kunna tillgodoses, till exempel avseende lämplig tidpunkt för markförsäljningar och utbyggnad av allmän plats.

Gällande tidsparametern behöver utbyggnadsordningen och innehållet samordnas med kommunens övriga projektportfölj samt utifrån utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden. Detta gäller inte minst Rosendals utbyggnad som pågår parallellt och där målgruppen i stora delar är överlappande.

3. Förutsättningar

Icke förhandlingsbara förutsättningar

Programmet ska genomföras enligt gällande policyer, lagar, förordningar och myndighetskrav.

Projektet ska genomföras i linje med Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt” (beslut i KS, 11 april 2018).

Vägledande planer och program: Översiktsplanen 2016, Fördjupad översiktsplan för Södra staden 2018, Ulleråker planprogram 2016.

Beroenden till andra projekt

Projektet har beroenden till ett flertal andra pågående projekt:

- Uppsala spårväg – detaljplaner, tidplan, genomförande och gestaltning
- Rosendals utbyggnadstakt och utbud av bostäder och samhällsservice
- Uppsalapaketet
- Utvecklingen i Ultunaområdet
- Dag Hammarskjölds väg – ombyggnad
- Södra Åstråket – utveckling av sammanhängande rekreationsområde längs Fyrisån.

Projektet ska hålla sig uppdaterat med andra projekt och aktörer, och vid behov tillhandahålla beslutsunderlag som tydliggör konsekvenser av olika beslutsalternativ.

Finansiering

Programmet finansieras av kommunstyrelsen, såsom markägare via intäkter från markförsäljningar i området. Investering i allmänna anläggningar görs inom ramen för exploateringsprojektet.

För de delar som avser privat mark (Uppsalahem) sker finansiering av exploitören.

Skol- och förskoleutbyggnad finansieras av utbildningsnämnden samt av Uppsala kommun Skolfastigheter AB som fastighetsägare. Även privata finansiärer kan förekomma. Finansieringen förutsätter att ekonomiska resurser beslutas i mål och budget.

Idrotts- och fritidsanläggningar finansieras av idrotts- och fritidsnämnden och av Uppsala kommun arenor och fastigheter AB som fastighetsägare. Även privata aktörer kan förekomma. Finansieringen förutsätter att ekonomiska resurser tas upp och beslutas i mål och budget.

Uppsala Vatten och Avfall AB finansierar den utbyggnad och kapacitetsförstärkning av det allmänna VA-nätet som behövs för genomförande av projektet genom anslutningsavgifter.

Mobilitetsanläggningar finansieras av byggaktörer genom parkeringsfriköp. Anläggningarna kan uppföras och ägas av kommunens parkeringsbolag eller privata aktörer.

4. Omfattning och leveranser

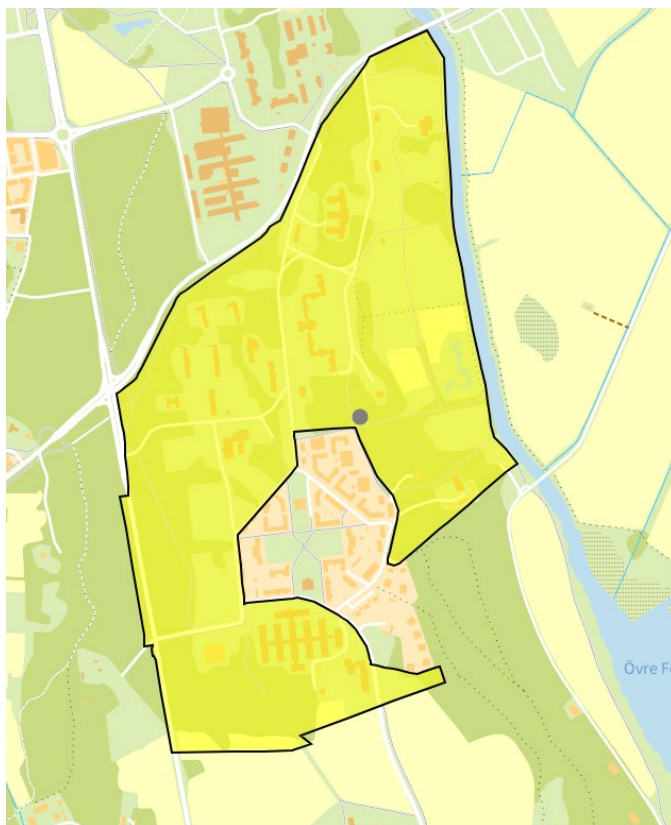
Övergripande

Programmet omfattar följande delar:

1. Detaljplaner för bostäder, verksamhetslokaler, skolor/förskolor och allmän plats
2. Markanvisningsavtal och köpeavtal för exploatering
3. Investeringar inom allmän plats i form av gator, gång-/cykelvägar, parker med mera
4. Utveckling och investering av Hospitalsträdgården
5. Ägande, drift, förvaltning och försäljning av befintliga byggnader
6. Utveckling och drift av parker, gator och övrig allmän plats inom Ulleråker fram till överlämning till förvaltning
7. Ansvar för samordning av genomförandefrågor för externa exploatörer och kommunala investeringar och projekt i angränsning till Ulleråker.

Avgränsningar

Projektets geografiska avgränsning utgörs förenklat av Kungsängsleden i norr, Fyrisån i öster, Dag Hammarskjölds väg i väster samt gränsen mot Ulltunafälten i söder, se bild nedan. Kopplingar såsom broar över kungsängsleden och dagvattendammar utanför området förekommer.



Ulleråkerprojektet ansvarar ekonomiskt och praktiskt för planläggning, utbyggnad av allmän plats och kvartersmark, markförsäljning, mark- och exploateringsfrågor,

förvaltning (med stöd av fastighetsavdelningen), drift och i förekommande fall avyttring av de byggnader som ägs av kommunstyrelsen. Projektet har också en samordnande roll inom det geografiska området vad gäller exempelvis planering för ny VA, skola/förskola, idrott/fritid, kultur, äldreomsorg, mobilitet och parkering.

Vad gäller Uppsalahems fastighet Kronåsen 3:2 har projektet en samordnande roll till följd av den begränsade rådigheten.

Utbyggnad av spårvägen genom Ulleråker drivs av, och bekostas av, Spårvägsprojektet.

Ombyggnaden av Dag Hammarskjölds väg drivs, och bekostas inom eget projekt.

Projektet Södra Åstråket driver och bekostar utvecklingen av åstråket och området närmast Fyrisån.

5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter

Ulleråker har kopplingar till flera andra pågående exploaterings- och infrastrukturprojekt, se avsnitt 3.2.

Ulleråker är utpekad i Uppsala kommun arenor och fastigheters Vision 2030 som en nod för event och besöksnäring.

Uppsala kommuns kultur-, idrotts- och fritidsförvaltning hyr lokaler för Ateljéföreningen i Hospitalet och utvecklar den offentliga konsten i området i enlighet med Konstprogram Ulleråker – KUR. Förvaltningen ser också Hospitalet som ett nav i Uppsalas ekosystem för kulturella och kreativa näringar.

Projektet samverkar med kommunens övriga verksamheter för att bidra till kommunens uppdrag. Det kan exempelvis innebära att planera för särskilda boenden, lokalförsörjning, eller ytor för idrott och rekreation.

6. Tidplan

2014 Marken förvärvades av Landstinget i Uppsala Län (nuvarande Region Uppsala).

2015 Beslut om projektdirektiv för Ulleråker av kommunstyrelsen (KSN 2015-0728).

2016 Planprogram för Ulleråker antaget (PLA 2012-020250).

2018 Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. (PBN 2014-000508) och Detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. (PBN 2015-002223) antagna.

2019 Detaljplanerna för kvarteret Sagan m.fl. och kvarteret Vinghästen m.fl. fick laga kraft.

2019 Beslut om reviderat projektdirektiv (KSN 2015-0728).

2026 Överlämning av Hospitalsträdgården till förvaltning.

2026–2027 Första byggstart för nya bostäder.

2026–2027 Antagande av detaljplaner för Tallstråket, Norra Ulleråker och Hospitalet.

2045 Planeringsinriktning för fullt utbyggt område.

7. Organisation

Organisationen följer den generella fastställda modellen för stora projekt. Roller och ansvar definieras av dokument "Roller och ansvar i projekt". Dokumentet återfinns under planeringsfasen.

Resurser

Till projektägare utses avdelningschefen på mark- och exploateringsavdelningen
Operativ projektägare utses av projektägaren
Styrgrupp skall utgöras av SBF styrgrupp projekt

Programledare ansvarar för resursplanering, och bemanning av resurser görs av resursägande chef.

Delegering av ansvar

Ansvar framgår på generell nivå av dokument "Roller och ansvar i stora projekt" samt gällande delegationsordningar.

8. Projektrutiner

Projektet skall genomföras i enlighet med beskrivning av "Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument.

9. Risker och möjligheter

Projektets viktigaste risker och möjligheter är:

- Risk att artskydd eller kulturmiljöskydd omöjliggör delar av den tänkta bebyggelsen. Höga kulturhistoriska värden och flera skyddade arter finns inom området och om nödvändiga tillstånd och dispenser inte beviljas så kommer inte området kunna byggas ut i sin helhet. Utöver att projektmålet vad gäller antal bostäder påverkas så försämrars även ekonomin vid ett sådant utfall då programmets kostnader inte minskar i samma grad som intäkterna vid en minskad exploatering.
- Risk för att den ekonomiska utvecklingen påverkar projektekonomin. Projektets intäkter består till största del av förväntade försäljningar, och projektets kostnader består främst av markförvärvet som gjordes 2014 och utbyggnad av allmän plats. Såväl försäljningsintäkter som kostnader för utbyggnad av allmän plats påverkas av faktorer utom programmets kontroll. Som exempel skulle ökade prisnivåer inom bygg- och anläggningssektorn både medföra en ökad kostnad för kommunen för utbyggnad av allmän plats, och samtidigt en minskad försäljningsintäkt till följd av byggaktörernas

minskade marginaler i projektet. Omvänt skulle en gynnsam ekonomisk utveckling kunna medföra en förbättrad ekonomi.

- Risk för negativ påverkan på grundvattnet. Kommunen har tagit fram en riskhanteringsprocess för att fastställa hållbar markanvändning inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, ”Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt” (beslut i KS 11 april 2018). Detta utgör en viktig utgångspunkt för att Ulleråker ska kunna genomföras utan att äventyra Uppsalas grundvatten.

10. Ekonomi

Ekonomiska beslut

Budget för Ulleråker (huvudprojekt), respektive de ingående projekten Södra Ulleråker, Centrala Ulleråker, Tallstråket och Hospitalsträdgården fattas av kommunstyrelsen. En reviderad budget ska beslutas när så är nödvändigt enligt gällande rutin för avvikelshantering.

Löpande beslut med ekonomiska konsekvenser fattas av ansvarig nämnd eller tjänsteperson utifrån gällande delegationsordning.

Budget

Exploateringsprojektet har flera ingående projekt som redovisas i Bilaga 1, och visas summerat för helheten i nedanstående tabell:

		Utfall		Prognos	
Exploateringsprojektet (mnkr)		Resultatfört	Balanserat	Återstående	Totalt
Intäkter	Försäljningsintäkter	0		2377	2377
Kostnader	Markvärde (bokfört värde)	0	-274	-610	-884
	Anläggningar	-15	-201	-646	-860
	Övrigt	-145	-119	-361	-626
Summa		-160	-595	760	7

Detta direktiv omfattar exploateringsprojektet enligt ovan.

Vid förvärvet av Ulleråker ingick såväl mark som byggnader. Förvaltningen av dessa, samt nedskrivning av markvärde framgår inte i exploateringsprojektets budget och redovisas separat och hanteras i separata budget- och beslutsprocesser. Då de är tätt kopplade till projektet redovisas de nedan för att ge en helhetsbild.

Markvärdet har skrivits ner i två omgångar, dels 2017 då värdet skrev ned med 376 miljoner kronor, dels 2019 då värdet skrevs ned med ytterligare 191 miljoner kronor.

		Utfall	Prognos	
Nedskrivning markvärde (mnkr)		Resultatfört	Återstående	Totalt
Kostnader	Nedskrivning markvärde	-567	0	-567
		-567	0	-567

Förvaltningsdelen består dels av byggnadsrelaterad förvaltning vilket bland annat inkluderar hyresintäkter, driftskostnader och avskrivningar, dels av markförvaltning där skötsel av gator, parker och natur ingår, samt internränta på det bokförda markvärdet. I tabellen nedan redovisas det summerade utfallet till och med 2025.

		Utfall		Prognos
Förvaltning (mnkr)		Utfall tom 2024	2025 prel.	2026
Intäkter	Intäkter	438	37	35
Kostnader	Kostnader	-342	24	-33
	Avskrivningar	-207	8	-9
	Räntekostnader	-184	17	-18
		-295	-15	-25

Förvaltningsnettot, för byggnaderna har haft en positiv trend och visar ett överskott sedan 2025.

Räntekostnaderna består till betydande del av internränta för markförvärvet. Denna kommer trappas av i takt med att detaljplanerna för området får laga kraft.

Ekonomisk uppföljning och prognoser Ekonomisk uppföljning utförs tertialvis och enligt modell för exploateringsprojekt. Avvikelse från och begäran om ny budget sker enligt ekonomisk uppföljning inom exploateringsprojekt.

11. Avveckling

Anläggningar inom allmän plats aktiveras och överlämnas till kommunens förvaltningsorganisation om detta inte gjorts tidigare under projektet.

Projektet avslutas ekonomiskt och slutrapport upprättas. Därefter fattas beslut om att avsluta projektet av berörd nämnd enligt delegation om aktuella ansvarsområden.

12. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

	JA	NEJ
Projektägare är utsedd (finansiär)	☒	☐
Projektledare, styrgrupp & mottagare är utsedda och införstådda med sitt åtagande	☒	☐
Resurserna för planeringsfasen är säkrade	☒	☐
Planeringsfasen är planerad och beskriven med kostnader, resurser, tid, leveranser och resultat	☒	☐

Projektets mål är formulerat	☒	☐
Det förväntade resultatet för planeringsfasen och projektet är dokumenterat och kopplat till verksamhetens mål och strategier	☒	☐
Effektmålen för projektet är uppsatta	☒	☐
Övergripande risker för projektets genomförande finns dokumenterat	☒	☐
En ansvarig för diarietäring är utsedd och en akt är upprättad för projektet	☒	☐

13. Referenser och bilagor

Referenser

Bilagor

Bilaga 1. Ekonomi

Bilaga 1. Ekonomi

Ulleråker huvudprojekt (kr)	Utfall	Prognos
Kostnadsslag	(tom 2025)	
I - Extern medfinansiering	-1 844 898	-1 844 898
I - Köpeskilling	0	-79 900 000
I - Vidarefakturerings	-7 239 964	-7 239 964
I - Övriga intäkter	-3 931 742	-3 882 994
K - Avgifter	989 655	1 084 795
K - Byggledning och besiktning	23 269	59 047
K - Entreprenad	24 530 080	25 569 320
K - Kommunikation och dialog	1 460 247	6 931 196
K - Markförvärv	559 551	559 551
K - Personal extern	4 547 811	8 220 494
K - Personal intern	38 102 315	63 875 916
K - Planläggning	8 414 737	8 928 281
K - Projektering	819 963	680 192
K - Utredningar	86 536 034	115 858 992
K - Övriga kostnader	-46 818 555	7 234 733
Summa	106 148 502	146 134 661

Centrala Ulleråker (kr)	Utfall	Prognos
Kostnadsslag	(tom 2025)	
I - Extern medfinansiering	-3 660 449	-2 674 091
I - Köpeskilling		-943 156 800
I - Vidarefakturerings	-88 555 313	-58 451 542
I - Övriga intäkter	-4 534 810	-12 751 786
K - Avgifter	3 614 615	4 723 215
K - Byggledning och besiktning	10 298 431	13 123 476
K - Entreprenad	172 355 097	350 682 494
K - Kommunikation och dialog	392 716	372 100
K - Markförvärv	273 814 799	361 605 799
K - Personal extern	13 601 570	18 777 157
K - Personal intern	20 019 426	44 099 829
K - Planläggning	2 633 720	2 633 720
K - Projektering	41 767 050	50 193 454
K - Utredningar	25 504 864	37 330 550
K - Övriga kostnader	33 627 250	79 666 588
Summa	500 878 967	-53 825 836

Ulleråker - Tallstråket (kr)	Utfall	Prognos
Kostnadsslag	(tom 2025)	
I - Köpeskilling		-965 508 264
I - Övriga intäkter	-877 976	-13 077 976
K - Avgifter	59 266	9 258 366
K - Byggledning och besiktning	47 625	99 355

K - Entreprenad	1 017 367	314 997 767
K - Markförvärv	0	396 884 000
K - Personal extern	911 982	355 086
K - Personal intern	6 135 295	32 572 580
K - Planläggning	8 148 455	8 624 525
K - Projektering	9 524 745	6 331 118
K - Utredningar	15 504 223	44 126 163
K - Övriga kostnader	30 599 814	125 090 210
Summa	71 070 796	-40 247 072

Södra Ulleråker (kr)	Utfall	Prognos
Kostnadsslag	(tom 2025)	Prognos
I - Exploateringsersättning		-79 377 530
I - Köpeskilling		-388 361 256
I - Övriga intäkter		-9 966 227
K - Avgifter		2 410 000
K - Byggledning och besiktning		135 929
K - Entreprenad	0	197 798 423
K - Markförvärv	1 039 635	123 475 000
K - Personal extern	18 065	-133 847
K - Personal intern	3 735 136	33 833 091
K - Planläggning	1 776 000	2 616 000
K - Projektering	1 297 302	4 729 051
K - Utredningar	5 318 571	44 240 655
K - Övriga kostnader	8 333 426	9 525 061
Summa	21 518 134	-59 075 650

Ulleråker - Hospitalsträdgården (kr)	Utfall	Prognos
Kostnadsslag	(tom 2025)	Prognos
I - Extern medfinansiering	-414 250	-414 250
I - Övriga intäkter	0	0
K - Avgifter	159 741	153 123
K - Byggledning och besiktning	774 742	700 554
K - Entreprenad	24 735 629	29 631 389
K - Kommunikation och dialog	9 595	9 595
K - Personal extern	189 123	53 212
K - Personal intern	10 941 978	10 035 858
K - Planläggning	8 000	8 000
K - Projektering	513 162	293 825
K - Utredningar	4 425 847	3 973 531
K - Övriga kostnader*	2 230 230	-44 405 066
Summa	43 573 796	39 771

*innehåller ombokning av kostnader till exploateringsprojekten