

§ 16

Reviderad genomförandebudget Centrala Ulleråker

KSN-2025-03980

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna reviderad budget för Centrala Ulleråker i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 14 december 2022 (§ 56) om en genomförandebudget för delprojektet Centrala Ulleråker, för att möjliggöra genomförandet av utvecklingen i stadsdelen Ulleråker.

Centrala Ulleråker utgör ett delprojekt inom programområdet Ulleråker och omfattar två framtagna detaljplaner. Detaljplanerna vann laga kraft den 31 oktober 2019. De två detaljplanerna medger uppförande av cirka 1 400 bostäder, handel och service. Inom etappen ingår även ytterligare markområde, vilka bedöms kunna rymma ytterligare cirka 600 bostäder. Sammanlagt planeras därmed cirka 2 000 bostäder att uppföras inom delprojektet.

För Centrala Ulleråker avviker prognosen i genomförandefasen från tidigare beslutad budget genom att kostnaderna har ökat samtidigt som intäkterna har minskat. Mot bakgrund av nuvarande marknadsförhållanden bedöms de tidigare prisnivåerna som osannolika för de kommande åren.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår därför en reviderad genomförandebudget för Centrala Ulleråker, bilaga 1.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, reviderad genomförandebudget för Centrala Ulleråker

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2026-02-11

Beslutsgång

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller liggande förslag.

Särskilt yttrande

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, menar att ärendet tydligt bekräftar det UP kommunicerat om byggmarknaden sedan partiets inträde i Kommunfullmäktige år 2022. Allt för länge vägrade kommunens styre acceptera en kraftig marknadskorrigerings och vidtog inte nödvändiga kostnadsnedsänkningar inom kommunens relevanta verksamheter. Eftersom inte alla stora tidigare planer ens kommit i närheten av målsättningarna blir självklart tidigare beslutade exploateringsbudgetar kraschade genom ökade kostnader. Jag kan dock inte förstå varför man ska utgå ifrån att intäkterna kommer att minska för att prisnivåerna anses osannolika. Att påstå det och att därigenom vilja sälja ut mycket billigare enbart för att försöka få igång byggprojekt är ett dåligt sätt att kompensera för att man tidigare gjort extremt dyra fastighetsinköp.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2026-01-26

Diarienummer:
KSN-2025-03980

Handläggare:
Emma Carmelid

Reviderad genomförandebudget Centrala Ulleråker

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna reviderad budget för Centrala Ulleråker i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 14 december 2022 (§ 56) om en genomförandebudget för delprojektet Centrala Ulleråker, för att möjliggöra genomförandet av utvecklingen i stadsdelen Ulleråker.

Centrala Ulleråker utgör ett delprojekt inom programområdet Ulleråker och omfattar två framtagna detaljplaner. Detaljplanerna vann laga kraft den 31 oktober 2019. De två detaljplanerna medger uppförande av cirka 1 400 bostäder, handel och service. Inom etappen ingår även ytterligare markområde, vilka bedöms kunna rymma ytterligare cirka 600 bostäder. Sammanlagt planeras därmed cirka 2 000 bostäder att uppföras inom delprojektet.

För Centrala Ulleråker avviker prognosen i genomförandefasen från tidigare beslutad budget genom att kostnaderna har ökat samtidigt som intäkterna har minskat. Mot bakgrund av nuvarande marknadsförhållanden bedöms de tidigare prisnivåerna som osannolika för de kommande åren.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår därför en reviderad genomförandebudget för Centrala Ulleråker, bilaga 1.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Näringslivs-, barn- och jämställdhetsperspektiven, samt klimatpåverkan har hanterats i projektdirektivet och i detaljplanearbetet. Dessa faktorer kommer fortsatt vara viktiga i arbetet med stadsutveckling inom projektområdet.

Föredragning

För delprojektet Centrala Ulleråker avviker prognosen i genomförandefasen från tidigare beslutad budget genom att kostnaderna har ökat med cirka 25 miljoner kronor samtidigt som intäkterna har minskat med cirka 241 miljoner kronor. Det ger ett exploateringsnetto om cirka 53 miljoner kronor.

Förändringarna i ekonomin på intäktssidan beror framför allt på att den gällande budgeten utgår från prisnivåer i äldre markanvisningsavtal. Dessa avtal slöts under en period av högkonjunktur. Sedan dess har bostadsmarknaden blivit svagare vilket har resulterat i lägre förväntade intäkter från markförsäljning. Budgetjusteringen syftar till att bättre återspegla nuvarande marknadsförhållanden.

De ökade kostnaderna beror främst på högre kostnader för beställarstöd, projektering, ekologisk kompensation, kompletterande utredningar och tidplaneförskjutningar. Projektet är fortsatt i behov av konsultstöd för att säkerställa framdriften, och kommer att arbeta med kostnadseffektiva alternativ.

Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna genomförandebudgeten uppgår till 53 miljoner kronor netto, enligt ärendets bilaga 1. Den tidigare budgeten hade ett nettoresultat om 319 miljoner kronor. Den nya budgeten innebär därmed ett sänkt nettoresultat om 265 miljoner kronor.

Det främsta skälet till revideringen mot den tidigare budgeten är ett förändrat marknadsläge, där den nuvarande budgeten utgår från en ekonomi i högkonjunktur men sedan dess har marknaden blivit svagare. Som en konsekvens av denna budgetjustering väntas intäkterna bli lägre än vad som tidigare beräknats. För att säkerställa projektets genomförande har ett omfattande arbete bedrivits för att optimera projektets ekonomi. Bland annat genom att utvärdera hur markanvisningar kan generera största möjliga värde till projektet. Om marknaden återhämtar sig snabbare än prognosen har vi möjlighet att återigen öka intäkterna.

Åtgärder som vidtagits för att effektivisera kostnaderna är dels att varje utredning ska vägas mot projektnyttan och genomförbarheten. Bland annat vid avrop av anläggningsarbeten. Dels ett effektivare arbetssätt internt kopplat till möteskulturen. Nya förutsättningar inom artskyddsförordningen gör dock att tidigare underlag behöver kompletteras vilket kräver mer resurser. Prioriteringar inom projektområdet har gjorts för att optimera den byggklara marken.

Projektet bedöms medföra följdinvesteringar för kommunkoncernen för drift och underhåll av allmän plats och anläggningar. Därtill finns möjligheten att inom projektet genomföra en utbyggnad av två förskolor om totalt 10 avdelningar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, reviderad genomförandebudget för Centrala Ulleråker

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1, reviderad genomförandebudget för Centrala Ulleråker

Datum:

2026-01-26

Diarienummer:

KSN-2025-03980

Handläggare:

Emma Carmelid

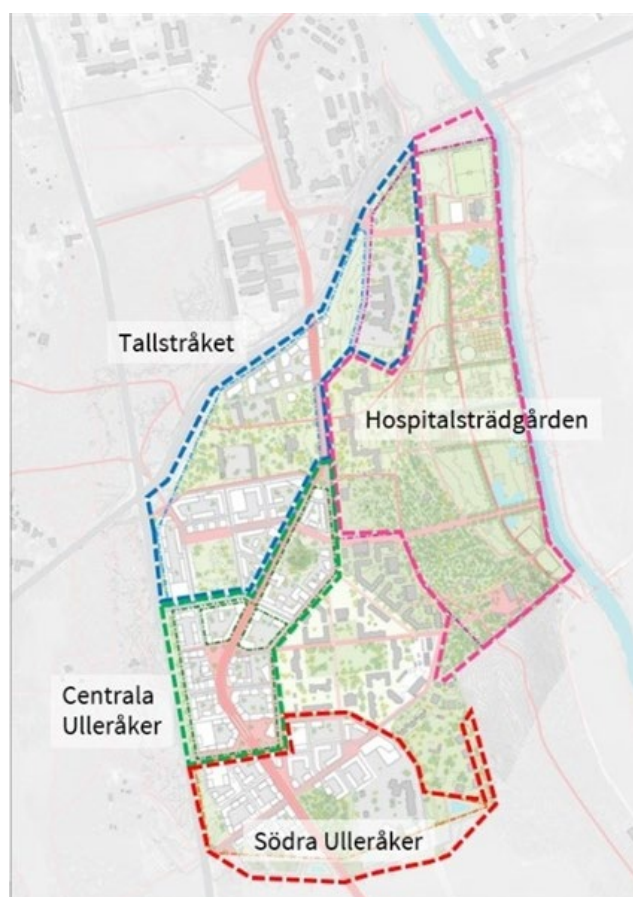
Reviderad genomförandebudget för Centrala Ulleråker

1. Beskrivning av projektet

Etappen Centrala Ulleråker utgör ett delprojekt inom programområdet Ulleråker. Projektet omfattar huvudsakligen den planerade stadsdelens centrala delar, inklusive Vinghästtorget, vilket utgör en nod för områdets kommersiella och offentliga service samt för kapacitetsstark kollektivtrafik.

Centrala Ulleråker omfattar två framtagna detaljplaner: kvarteret Sagan m.fl. samt kvarteret Vinghästen m.fl. Detaljplanerna antogs av kommunfullmäktige den 28 maj 2018. Efter överklagande fick planerna laga kraft den 31 oktober 2019. De två detaljplanerna medger uppförande av cirka 1 400 bostäder, handel och service i bottenvåningar, en förskola, park, torg samt förutsättningar för kapacitetsstark kollektivtrafik. Inom etappen ingår ytterligare två markområden som är under planläggning och bedöms kunna rymma ytterligare cirka 600 bostäder. Sammanlagt planeras därmed cirka 2 000 bostäder att uppföras inom Centrala Ulleråker.

De planerade markförsäljningarna i den nuvarande budgeten baseras på prisnivåer från befintliga markanvisningsavtal. Dessa avtal tecknades under en period då marknaden befann sig på en högkonjunktur. Sedan avtalen tecknades har marknaden emellertid försvagats. Bedömningen är att de tidigare prisnivåerna inte är rimliga under de kommande åren. Det föreslås därför att priserna justeras i enlighet med rådande marknadsförhållanden. Som en följd av denna anpassning bedöms intäkterna under genomförandefasen nu understiga de tidigare uppskattningarna.

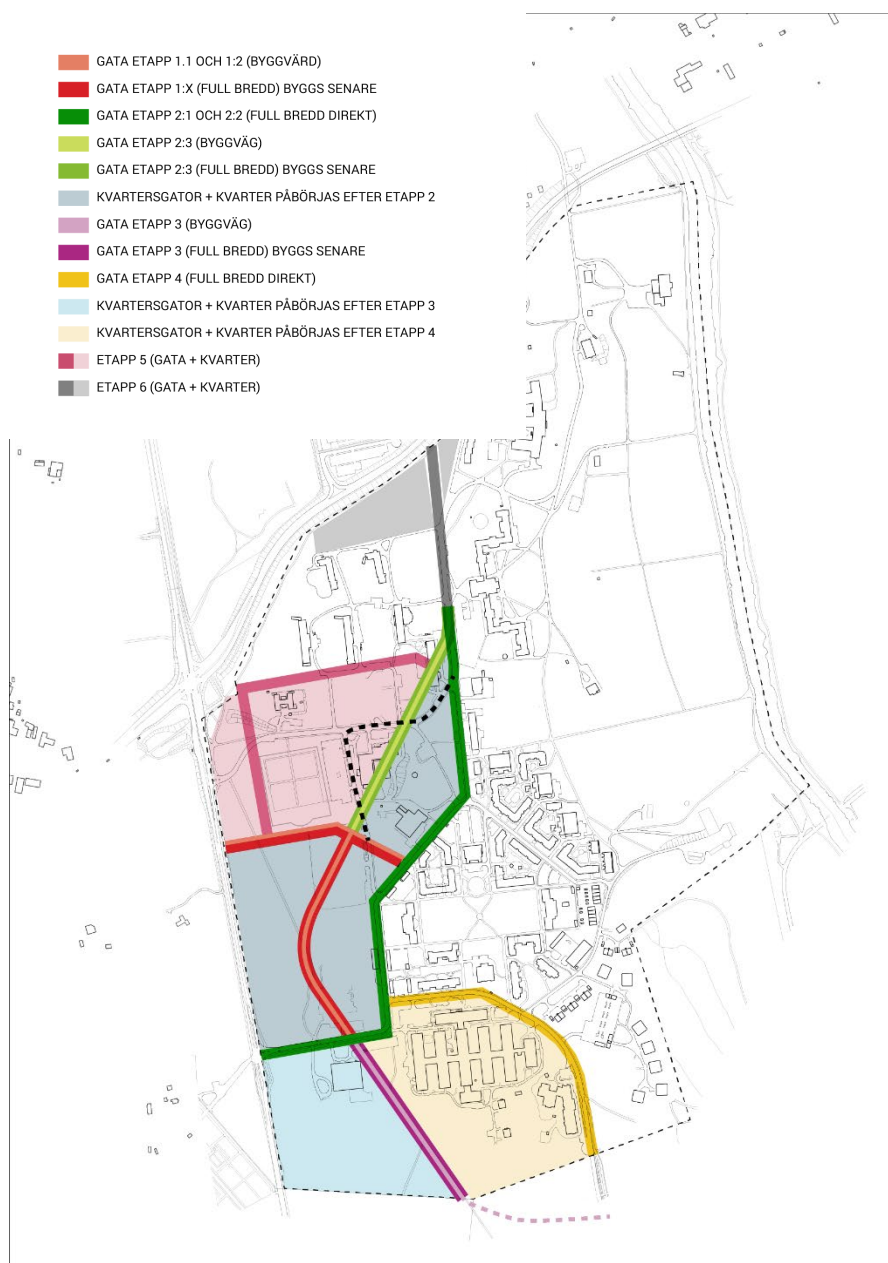


Kommunstyrelsen beslutade den 14 december 2022 (§ 56) om en genomförandebudget för Centrala Ulleråker för att möjliggöra för planering och genomförande av Ulleråker.

2. Etappindelning

I vilken ordning och i vilken takt stadsdelen ska byggas ut påverkas av externa faktorer såsom läget på bostadsmarknaden, befolkningsutvecklingen i staden samt prioriteringar mellan kommunens egna stadsutvecklingsprojekt. Även faktorer som artskydd, kulturmiljöskydd med mera har betydelse för utbyggnadstakten.

Ulleråker är redan i dag en etablerad stadsdel med befintliga bostäder och verksamheter. Den framtagna utbyggnadsordningen utgår från detta förhållande. De två inledande etapperna, som avser utbyggnad av gator och teknisk infrastruktur, färdigställdes i januari 2025. De kompletterar stadsdelens infrastruktur och bidrar till att systemen blir mer flexibla och anpassningsbara.



3. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Detaljplan laga kraft	Q3 2019
Projektering	Q3 2020
Entreprenadupphandling allmän plats	Q1 2022
Start utbyggnad allmän plats	Q3 2022
Arkeologi, marksanering, rivning	Q3 2024
Byggstart kvartersmark	Q4 2026
Inflyttning	2028
Färdigställande av allmän plats	2034
Projektavslut	2035

Tidplanen kommer att revideras fortlöpande under projektets gång

För att kunna påbörja byggnationen inom vissa kvarter krävs dispens från Länsstyrelsen för att fälla träd. Anledningen är att skyddade arter har påträffats i

området. Detta har medfört att tidplanen för Centrala Ulleråker har justerats, och det finns en risk att den behöver revideras ytterligare.

4. Kvalitet

Utifrån det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med detaljplanearbetet säkerställs kvaliteten på byggnader, gårdar och allmän plats. Nivån är högst i det centrala kollektivtrafikstråket, torg och parker. För kvartersgatorna och övriga ytor är nivån medel till låg. Avvägningen är i linje med programmet för Ulleråker.

Projektets kostnader för allmän plats ryms inom tidigare beslutad budget och har inte ökat. Den reviderade budgeten avser i huvudsak justeringar av intäkterna.



5. Ekonomi

5.1 Genomförandebudget

Genomförandefasen			
	Tidigare budget	Reviderad budget	Avvikelse
Intäkter	1 257 669 647	1 017 034 219	-240 635 429
I - Köpeskilling	1 253 100 000	943 156 800	-309 943 200
I - Vidarefakturerering	3 098 697	58 451 542	55 352 845
I - Övriga intäkter	1 470 950	12 751 786	11 280 835
I - Extern medfinansiering		2 674 091	2 674 091
Kostnader	-939 106 480	-963 708 382	-24 601 903
K - Entreprenad	-357 652 972	-351 182 494	6 470 477
K - Markförvärv	-362 265 799	-361 605 799	660 000
K - Personal extern	-19 808 851	-18 777 157	1 031 694
K - Personal intern	-47 123 183	-44 099 829	3 023 355
K - Projektering	-28 690 303	-50 193 454	-21 503 151
K - Utredningar	-12 316 880	-37 330 550	-25 013 670
K - Övriga kostnader	-95 557 762	-79 666 588	15 891 173
K - Kommunikation och dialog	-214 063	-372 100	-158 037
K - Avgifter	-3 154 500	-4 723 215	-1 568 715
K - Byggledning och besiktning	-9 688 446	-13 123 476	-3 435 030
K - Planläggning	-2 633 720	-2 633 720	0
Totalsumma	318 563 167	53 325 836	-265 237 331

I den reviderade budgeten kostnaderna har ökat med 24 601 903 kronor och intäkterna har minskat med 240 635 429 kronor. Vilket ger ett exploateringsnetto om 53 325 836 kronor.

Förändringarna i projektresultatet beror framför allt på att de planerade markförsäljningarna i den nuvarande budgeten utgår från prisnivåer i äldre markanvisningsavtal. Dessa avtal slöts under en period av högkonjunktur, men sedan dess har marknaden blivit svagare. Därför bedöms de tidigare prisnivåerna inte längre vara realistiska för de kommande åren. Det föreslås att priserna justeras så att de bättre speglar dagens marknadsförhållanden. Som en konsekvens av denna justering väntas intäkterna bli lägre än vad som tidigare beräknats.

De ökade kostnaderna beror främst på högre kostnader för beställarstöd, projektering och ekologisk kompensation. Avtalet avseende beställarstödet löpte ut i slutet av november 2025. I samband med detta minskar de årliga kostnaderna för beställarstöd. Projektet är fortsatt i behov av visst konsultstöd för att säkerställa framdriften, men kommer att arbeta med mer kostnadseffektiva alternativ.

De ökade projekteringskostnaderna beror på behov av kompletterande utredningar, tidplaneförskjutningar samt indexuppräknings av konsulttjänster. Projektet har beslutat att pausa all större projektering tills dess att dispens avseende artskydd har beslutats av Länsstyrelsen.

Den 11 juni 2024 antog kommunstyrelsen riktlinjen för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning. Riktlinjen innebär att Uppsala kommun använder ekologisk kompensation för att minimera förluster av biologisk mångfald vid exploatering, vilket innebär att nya naturvärden skapas för att kompensera för dem som förloras. Riktlinjen omfattar alla planer och projekt där kommunen eller de

kommunala bolagen äger mark. För projektet innebär detta en engångskostnad på 8 173 969 kronor, som betalas när första byggstart för respektive detaljplan påbörjas

Etappen Centrala Ulleråker utgör ett delprojekt inom programområdet Ulleråker. Den reviderade budgeten påverkar främst övriga delprojekt inom Ulleråker samt huvudprojektet. Utöver dessa projekt påverkas inga andra projekt inom kommunen.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar:

Vid kommande exploatering behöver projektområdet anslutas till allmänna ledningar för vatten och avlopp, dagvatten, el, fjärrvärme samt fiber.

Inom projektområdet planeras uppförande av en ny förskola. Detta medför investerings- och driftkostnader för Uppsala Skolfastigheter

Därtill sker utbyggnaden av allmän plats på mark som tidigare varit obebyggd, vilket medför ökade driftkostnader för allmän plats för Uppsala kommun.

Beslutet delges:

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