

Datum:
2026-09-21

Diarienummer:
KSN-2026-03034

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse

Kommunstyrelsen

Handläggare:
Jeff Wijesinghe

Reviderat projektdirektiv för Rosendal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna förnyat projektdirektiv för Rosendal enligt ärendets bilaga 1.

Ärendet

Rosendal är ett av Uppsala kommuns största stadsutvecklingsområden och har en tydlig inriktning mot hållbar stadsbyggnad och innovativa lösningar. Stadsdelen är belägen cirka två kilometer sydväst om Uppsala centrum och avgränsas av Kåbo i norr, Stadsskogen i väster, Polacksbacken i öster och Valsätra i söder.

Historiskt har projektområdet varit ett militärt övningsfält. Från 1980-talet fram till år 2013 utgjordes området av en golfbana. Uppsala kommun var ursprungligen den stora markägaren i området, tillsammans med Akademiska Hus som äger fastigheter i anslutning till campusområdet i norr.

Rosendal omfattas av två detaljplaner. För södra Rosendal (P2010/19), som fick laga kraft 2010, möjliggörs bostäder och idrottsanläggningar, däribland SEB USIF Arena och de första bostadsprojekten i området. För norra Rosendal (0380-P2016/6), som fick laga kraft 2016, möjliggörs bostäder samt bland annat campusområde, kontor, handel, förskolor, skolor, parkeringshus, idrottshallar, torg och en centralt belägen park som knyter samman Stadsskogen och Kronparken.

År 2016 beslutades ett projektdirektiv för Rosendal av kommunstyrelsen (KSN-2016-1720). 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

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett ärendet tillsammans med kommunledningskontoret.

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

Föredragning

Förslaget till förnyat projektdirektiv, bilaga 1, sätter en övergripande ram för planering och genomförande av Rosendal med en geografisk avgränsning och en översiktlig beskrivning av mål, risker och förväntade effekter av den tänkta stadsutvecklingen i området.

Stadsdelen byggs ut i fem etapper och omfattar totalt cirka 6 000 bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter. Sedan projektdirektivet antogs 2016 har cirka 4 500 bostäder färdigställts och idag bor omkring 6 800 personer i stadsdelen. Därutöver har förskolor, skola, bibliotek, idrottshall och handel etablerats, två mobilitetshus byggts och ett omfattande park- och grönstråksprogram genomförts. I dagsläget är området till stora delar utbyggt men cirka en tredjedel av bostäderna kvarstår. Etapp ett och två är färdigbyggda, medan byggnation pågår i etapp tre och fyra. Den femte och sista etappen ligger på mark som till övervägande del ägs av Akademiska Hus och planeras för en mix av bostäder och verksamheter knutna till Uppsala universitet. De delar som ägs av kommunen beräknas vara klara kring år 2032.

Projektdirektivet för Rosendal antogs ursprungligen år 2016 (KSN-2016-1720) och har inte reviderats sedan dess. Förutsättningarna har sedan dess förändrats i flera avseenden. Etapp 1 och 2 är färdigbyggda, marknadsläget har förändrats och tidplanen har behövt förlängas. Det finns därför ett behov av ett uppdaterat styrdokument som speglar projektets nuläge och vad som återstår att genomföra.

Det reviderade direktivet innebär flera förändringar jämfört med 2016 års version. Det totala antalet bostäder har uppdaterats från cirka 3 500 till cirka 6 000, vilket inkluderar etapp 1, som inte omfattades av det tidigare direktivet, samt Akademiska Hus mark i etapp 5. Tidplanen föreslås förlängas till 2032 då byggtakten har bromsat in såväl nationellt som i Uppsala. Effekt- och projektmålen har utökats och konkretiserats med tydligare koppling till klimat, välfärd, trygghet och jämlikhet. En prioriteringsordning vid målkonflikter har också införts: resultat före kostnad före tid.

Direktivet lyfter fram projektets viktigaste risker mer explicit än tidigare. Det gäller bland annat kommunens begränsade rådighet över etapp 5 till följd av Akademiska Hus markägande och exploateringsavtalets konstruktion.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsprojektet finansieras 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.

Hittills, per augusti 2026, uppgår det ackumulerade utfallet till ett överskott om 199 miljoner kronor. Intäkterna består till största del av köpeskilling om 1 032 miljoner kronor samt exploateringsersättning och övriga intäkter om totalt 258 miljoner kronor.

På kostnadssidan uppgår anläggning av allmän plats till 704 miljoner kronor och övriga kostnader till 386 miljoner kronor.

Den nuvarande totalprognosen för hela projektet, det vill säga utfall plus återstående, beräknas till ett överskott om 296 miljoner kronor. Detta innebär en försämring med - 154 miljoner kronor mot den tidigare totalprognosen, vilket främst förklaras av den försvagade bostadsmarknaden och ökade produktionskostnader som påverkat markförsäljningsintäkterna.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 21 september 2026
- Bilaga 1, Projektdirektiv för Rosendal

Stadsbyggnadsförvaltningen

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Projektdirektiv

Handläggare:
Jeff Wijesinghe

Projekt:
Rosendal

Datum:
2026-09-08

Diarienummer :
KSN-2026-03034

Version/DokumentID:

Rosendal

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

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

1. Grundläggande information

Bakgrund

Rosendal är Uppsala kommuns flaggskepp inom hållbar stadsbyggnad och ett av Sveriges mest innovativa stadsutvecklingsprojekt. Stadsdelen ligger cirka två kilometer sydväst om stadskärnan, med Kåbo i norr, Stadsskogen i väster, Polacksbacken i öster och Valsätra i söder.

Historiskt har projektområdet varit ett militäriskt övningsfält. Från 1980-talet fram till år 2013 utgjordes området av en golfbana.

Uppsala kommun var ursprungligen den stora markägaren i området, tillsammans med Akademiska Hus som äger fastigheter i anslutning till campusområdet i norr.

För södra Rosendal, området söder om Rosendalsvägen ner till Vårdsätravägen, finns en detaljplan (P2010/19) som vann laga kraft 2010. Detaljplanen för södra Rosendal möjliggjorde bebyggelse för bostads- och idrottsändamål, däribland SEB USIF Arena och de första bostadsprojekten i området.

För norra Rosendal, området norr om Rosendalsvägen upp till Husargatan, finns detaljplanen Rosendalsfältet (0380-P2016/6). Detaljplanen vann laga kraft 2016. Planen, den hittills största i Uppsala kommuns, möjliggör uppförandet av bostäder, ett campusområde, kontor, handel, förskolor, skolor, parkeringshus och idrottshall, samt två torg och en centralt belägen park som länkar samman Stadsskogen och Kronparken.

Stadsdelen byggs ut i fem etapper och omfattar totalt cirka 6 000 bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter. I dagsläget är området till stora delar utbyggt men cirka en tredjedel av bostäderna kvarstår. Etapp ett och två är färdigbyggda, medan byggnation pågår i etapp tre och fyra. Den femte och sista etappen ligger på mark som till övervägande del ägs av Akademiska Hus och planeras för en mix av bostäder och verksamheter knutna till Uppsala universitet. De delar som ägs av kommunen beräknas vara klar kring år 2032.

2016 beslutades ett projektdirektiv för Rosendal av kommunstyrelsen (KSN-2016-1720).

Rosendal är ett projekt innehållande fem delprojekt: Rosendal etapp ett till etapp fem.

2022 fick de ingående projekten nya budgetar (KSN-2022-03158). 2024 fick Rosendal etapp tre och etapp fem reviderade genomförandebudgetar (KSN-2023-01352).

2026 vann planändringen av detaljplan för Rosendalsfältet, kvarteret Sidenbiet, laga kraft. Planändringen möjliggjorde ett bostadskvarter med inglasad innergård, utöka byggrätten i en del av kvarteret för att möjliggöra en takterrass samt att förtydliga att det är möjligt att bygga en källare under hela kvarteret.

Syfte

Projektet omfattar utbyggnad av allmänna anläggningar samt markanvisning och försäljning av kommunal kvartersmark. Syftet med projektet är förse Uppsalas växande befolkning med kvalitativa bostäder genom att utveckla Rosendal till en attraktiv och hållbar stadsdel i Uppsala som många kan och vill besöka, bo i och arbeta i.

Projektagare

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

Krav på styrning

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

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott fattar beslut kring marköverlåtelser, 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.

Rosendals projektorganisation leds av en huvudprojektledare och styrs av SBF styrgrupp projekt där projektagaren 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 Ulleråker, Gottsunda, Sydöstra staden, Spårvägsprojektet, med fler.

2. Mål

Effektmål

Ekonomi och välfärden

- Rosendalsprojektet har bidragit till en god kommunekonomi i balans och möjliggör därmed för nya satsningar i andra geografier genom ett positivt ekonomiskt projektresultat.
- Rosendal bidrar till att stärka Uppsalas position som en ledande och lärande kommun inom hållbar stadsutveckling genom att innovativa lösningar för boende, mobilitet och resurseffektivitet utvecklas, tillämpas och sprids.
- Projektet bidrar till att öka tillgången till bostäder med särskild service enligt LSS genom att möjliggöra mark för sådan bebyggelse.

- Genom ett anpassat bostadsutbud för äldre bidrar projektet till kommunens mål om att vara en äldrevänlig kommun.
- Skol- och förskolemiljöer i Rosendal är trygga, hållbara och socialt välfungerande genom sin integrering med bostäder och grönsstruktur.

Näringslivet och jobben

- I den norra delen av Rosendal finns kontor, studentbostäder och undervisningslokaler som anknyter till, och stärker Uppsalas kunskapskluster.
- Bostadshusen har lokaler i bottenvåning som bidrar till både arbetstillfällen och attraktiva etableringar.
- Rosendal har god tillgänglighet till arbetsmarknaden genom välfungerande kollektivtrafik.
- Rosendal är en attraktiv stadsdel för evenemang och verksamheter, vilket stärker Uppsalas näringsliv och stadens attraktivitet.

Klimatet

- Rosendal är en föregångsstadsdel för hållbar stadsutveckling på kommunal, nationell och internationell nivå.
- Invånare i Rosendal har goda förutsättningar att leva hållbart genom tillgång till klimatsmarta mobilitets- och konsumtionslösningar.
- Rosendal är en i huvudsak bilfri stadsdel där gång, cykel och kollektivtrafik utgör de dominerande transportmedlen.
- Genom att upprätthålla höga krav på grönytefaktor, ekosystemtjänster och grönska på såväl bostadsgårdar som allmän plats i återstående etapper bidrar Rosendal till en tät och grön stadsdel där natur och bebyggelse samspelar, i linje med kommunens mål om hållbar stadsutveckling och biologisk mångfald.

Tryggheten och jämlikheten

- Rosendal har ett rikt och varierat utbud av mötesplatser för kultur, idrott, fritid och social samvaro som är inkluderande och tillgängliga för alla
- Rosendal är en stadsdel som främjar mångfald, något som avspeglar sig i den byggda miljön, så väl som hos de människor som lever och verkar i området.
- I Rosendal finns förutsättning för en trygg uppväxt för barn i alla åldrar.

Projektmål

- Utveckla hela stadsdelen Rosendal med detaljplanens stadsbyggnadsvision om mångfald, synergi och kontraster som ledstjärna.

- Etappvis utbyggnad av kvartersmark, allmän plats, gator, torg och park inom kommunal mark fram till år 2032.
- Planera och möjliggöra för cirka 6000 bostäder varav minst hälften ska vara hyresrätter. Utbyggnaden ska vara varierad vad gäller boendeformer, bostadsstorlekar och målgrupper.
- Leverera kommunal infrastruktur för bebyggelse om cirka 6000 bostäder samt för detaljplanens campusområde.
- Ge goda förutsättningar för utbyggnad av offentlig service, såsom förskolor och skolor, eller idrotts- och fritidsanläggningar samt kollektivtrafik.
- Möjliggöra en hög utbyggnadstakt.
- Försälja all kommunal kvartersmark på det sätt och med de krav som anges av kommunstyrelsen.
- 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.
- Rosendal byggs ut så att gång-, cykel- och kollektivtrafik är det självklara valet av transportmedel.
- Andelen parkeringsfriköp i mobilitetshusen ska utredas i samråd med Uppsalaparkering i syfte att bättre möta det faktiska parkeringsbehovet, minska antalet trafikrörelser i stadsdelen samt undvika överetablering av parkeringsgarage.
- Rosendal driver innovation och utveckling genom att testa nya lösningar.

Vid markanvisningar och försäljning av kvartersmark i återstående etapper ska krav på grönytefaktor och gröna bostadsgårdar ställas i enlighet med den nivå som etablerats i tidigare etapper. Motsvarande ambitionsnivå ska gälla för allmän plats, där krav på ekosystemtjänster, dagvattenhantering och grönska ska upprätthållas vid projektering och genomförande av återstående utbyggnad.

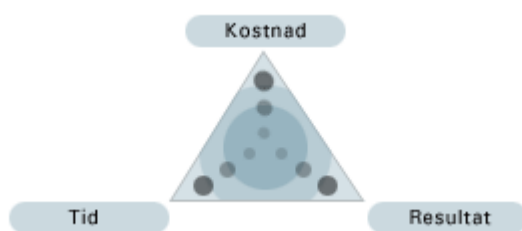
- Rosendal byggs ut på ett hållbart sätt och i nivå med kommunens klimatmål eller bättre.
- Bostadskvarteren A, B, C, D och E inom etapp 4 uppförs klimatpositiva till 2032 med en 75% minskning av utsläpp av växthusgaser under byggskedet jämfört med konventionellt byggande. Utsläppen balanseras med kompenserande åtgärder som överstiger utsläppen med minst 10%.
- Allmän plats som byggs efter år 2022 inom Etapp 4 uppförs klimatpositiv till 2032 med en 75% minskning av utsläpp av växthusgaser under byggskedet jämfört med konventionellt anläggande.

- Aktivt verka för att minska störningar för boende i området under byggtid och använda samtliga tillgängliga kommunikationskanaler för att underlätta informationsflödet, samt skapa förståelse och acceptans för arbetena.
- Näringslivets och övriga verksamhetsutövers möjligheter att bedriva verksamhet inom området ska vara goda och dialogen med dessa ska vara levande under projektets gång.
- Skapa goda förutsättningar för spårvägsutbyggnad genom Rosendal genom en balanserad avvägning av de viktigaste funktionerna i båda projekten.

Underlag för prioritering vid målkonflikter

Projektet har i grunden goda ekonomiska förutsättningar till följd av kommunalt markägande och kommer att under resterande projekttiden ha prioriteringsordningen:

1. Resultat
2. Kostnad
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.

3. Förutsättningar

Icke förhandlingsbara förutsättningar

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

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

Beroenden till andra projekt

Projektet har beroenden till ett flertal andra pågående projekt:

- Uppsala spårväg – detaljplaner, tidplan, genomförande och gestaltning
- Ulleråkers utbyggnadstakt och utbud av bostäder och samhällsservice
- Akademiska Hus utveckling av etapp 5 och omkringliggande universitetslokaler (Biomedicinskt centrum, Ångströmlaboratoriet)
- Del av kvarteret Laboratorn
- Uppsalapaketet
- Dag Hammarskjölds väg – ombyggnad

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

Finansiering

Projektet 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 (Akademiska Hus) sker finansiering av exploitören.

Skol- och förskoleutbyggnad finansieras av utbildningsnämnden samt av Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter 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

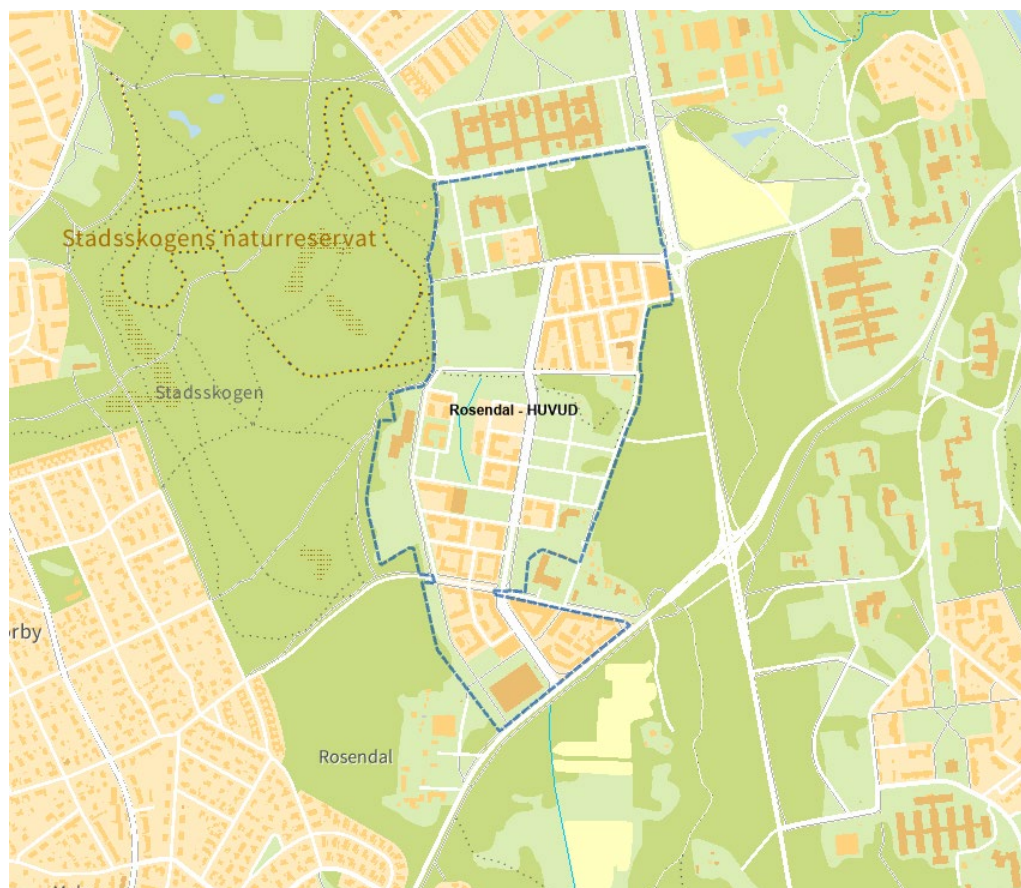
Övergripande

Projektet omfattar följande delar:

1. Detaljplaner för bostäder, verksamhetslokaler, skolor/förskolor och allmän plats
2. Markanvisningsavtal och köpeavtal för exploatering
3. Exploateringsavtal med Akademiska hus
4. Investeringar inom allmän plats i form av gator, gång-/cykelvägar, parker med mera
5. Utveckling och drift av parker, gator och övrig allmän plats inom Rosendal fram till överlämning till förvaltning
6. Ansvar för samordning av genomförandefrågor för externa exploatörer och kommunala investeringar och projekt i angränsning till Rosendal.
7. Dialog och samverkan med boende och verksamheter i Rosendal under hela genomförandetiden, i syfte att minimera störningar och säkerställa god information om pågående och planerade arbeten.
8. Kommunikation och marknadsföring av Rosendal

Avgränsningar

Projektets geografiska avgränsning utgörs förenklat av Biomedicinskt centrum i norr, Kronparken i öster, Stadsskogen i väster samt Vårdsätravägen i söder, se bild nedan.



Rosendalsprojektet ansvarar ekonomiskt och praktiskt för planläggning, utbyggnad av allmän plats och kvartersmark, markförsäljning och mark- och exploateringsfrågor, 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 fastigheten Kåbo 1:20, som ägs av Akademiska hus, har projektet en samordnande roll till följd av den begränsade rådigheten.

Spårvägen genom Rosendal drivs av Spårvägsprojektet och kostnader till följd av utbyggnaden finansieras av Spårvägsprojektet.

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

5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter

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

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

Tidplanen i 2016 års projektdirektiv utgick från en marknad som inte infriats. Den svaga bostadsmarknaden och stigande produktionskostnader till följd av inflation och höjda räntor har sammantaget gjort att byggaktörerna skjutit upp sina investeringsbeslut och att utbyggnadstakten blivit lägre än förväntat. Detta är en utveckling som inte är unik för Rosendal utan speglar läget i de flesta stadsutvecklingsprojekt nationellt. Det reviderade direktivet föreslår därför att projektets slutdatum flyttas från 2025 till 2032 för att ge ett styrdokument som speglar de faktiska förutsättningarna. Projektet arbetar samtidigt aktivt med markförsäljning och åtgärder för att påskynda byggstart i de kvarvarande etapperna.

Tidplanen för genomförandet av Akademiska Hus mark är osäker och kommunens rådighet över marken är begränsad. I dagsläget finns ingen uppskattning av när Akademiska Hus bedöms vara klara med byggnation inom deras mark.

- 1992 Kommunen förvärvade marken som tidigare använts som militärt övningsfält och därefter som golfbana.
- 2010 Detaljplan för Södra Rosendal antogs av plan- och byggnadsnämnden (P2010/19) och vann laga kraft.
- 2016 Detaljplanen för Rosendalsfältet vann laga kraft.
- 2016 Beslut om projektdirektiv för Rosendal av kommunstyrelsen. (KSN-2016-1720)
- 2022 Etapp 1 färdigställd.
- 2025 Etapp 2 färdigställd.
- 2029 Etapp 3 färdigställd.
- 2030 Etapp 4 färdigställd.

- 2032 Kvartersmark och allmän plats inom kommunens mark i etapp 5 beräknas vara klara.

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. Huvudprojektledaren ansvarar för resursplanering, i dialog med operativ projektägare, och bemanning av resurser görs av resursäggande 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

Risker

Projektets viktigaste risker och möjligheter är:

- Projektets intäkter består till största del av markförsäljningar och kostnaderna utgörs främst av utbyggnad av allmän plats. Båda påverkas av faktorer utanför projektets kontroll. Lägre avsättning och högre produktionskostnader försämrar byggaktörernas marginaler, vilket i förlängningen påverkar vad kommunen kan ta betalt för marken. En ogynnsam marknadsutveckling kan därmed slå dubbelt mot projektekonomin.
- Etapp 5 ligger på mark som till övervägande del ägs av Akademiska Hus. Kommunen har ett exploateringsavtal där Akademiska Hus betalar en fast ersättning plus index, men kostnader som överstiger denna nivå bärs av kommunen. Förseningar eller förändrade planer hos Akademiska Hus riskerar dessutom att påverka stadsdelens helhet och färdigställandetid på ett sätt som projektet inte kan styra över.

- Risk att artskydd omöjliggör delar av den tänkta bebyggelsen inom etapp 5, mark som ägs av Akademiska Hus. Cinnobersbaggen förekommer i den norra delen av etappen, som angränsar till Biomedicinskt centrum (BMC) och där det främst planeras för kontor och utbildningslokaler. Om nödvändiga tillstånd och dispenser inte beviljas kan delar av etappen inte byggas ut som planerat.
- Ambitionen är att byggaktörerna i de kvarvarande kvarteren ska friköpa parkeringsplatser i Brandmästaren och Dansmästaren, vilket är en förutsättning för att undvika underbyggda gårdar och hålla nere biltrafiken inne i stadsdelen. Om kapaciteten inte räcker finns risk att byggaktörerna i stället tvingas bygga egna underjordiska garage, något som både är kostsamt och går emot kommunens klimatkrav.
- Rosendal är inte längre ett tomt fält utan en levande stadsdel där tusentals människor bor och arbetar. Byggnation i flera etapper parallellt ställer höga krav på samordning och kommunikation. Utan ett aktivt arbete riskerar byggtrafik och tillfälliga inskränkningar att skapa konflikter och påverka förtroendet för projektet negativt.

Möjligheter

- Stadsdelen har etablerat sig som ett av Sveriges mest uppmärksammade exempel på hållbar stadsbyggnad och intresset från byggaktörer och boende är fortsatt stort. Det ger goda förutsättningar att ställa höga krav och utveckla de kvarvarande kvarteren med ännu större precision än de tidigare.
- Med mer än hälften av stadsdelen byggd finns nu konkreta erfarenheter av vad som fungerat väl och vad som hade kunnat göras annorlunda. Den kunskapen är värdefull och bör tas tillvara aktivt i planeringen av återstående etapper i Rosendal samt i andra exploateringsprojekt.

10. Ekonomi

Ekonomiska beslut

Budget för Rosendal (huvudprojekt), respektive de ingående etapperna 1 till 5 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 t o m 2026–08	Totalprognos Utfall+ Återstående
Intäkter		
I - Köpeskilling	1 031 591 175	1 429 848 475
I - Exploateringsersättning	65 762 819	119 762 819
I - Övriga intäkter	191 908 259	202 832 816
Summa intäkter	1 289 262 253	1 752 444 110
Kostnader		
K - Anläggningar allmän plats	-704 141 149	-1 018 453 835
K - Övriga kostnader	-385 746 712	-438 115 674
Summa kostnader	- 1 089 887 861	- 1 456 569 509
Totalt	199 374 392	295 874 601

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 förvaltningsorganisation löpande, i takt med att allmän plats blir färdigställd i de olika etapperna och entreprenaderna.

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”

<i>Kryssa i rutan för det alternativ som gäller</i>	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. Bilagor

Bilaga 1. Ekonomi

Bilaga 1. Ekonomi

Rosendal totalt (kr)	Utfall t o m 2026–08	Totalprognos Utfall+ Återstående
Intäkter		
I - Köpeskilling	1 031 591 175	1 429 848 475
I - Exploateringsersättning	65 762 819	119 762 819
I - Övriga intäkter	191 908 259	202 832 816
Summa intäkter	1 289 262 253	1 752 444 110
Kostnader		
K - Anläggningar allmän plats	-704 141 149	-1 018 453 835
K - Övriga kostnader	-385 746 712	-438 115 674
Summa kostnader	- 1 089 887 861	- 1 456 569 509
Totalt	199 374 392	295 874 601

Rosendal huvudprojekt (kr)	Utfall	Totalprognos Utfall+ Återstående
I - Köpeskilling	-2 232 000	-2 232 000
I - Vidarefakturering	-14 900	-14 900
I - Övriga intäkter	-10 452 594	-13 477 237
K - Avgifter	1 094 548	1 093 392
K - Byggledning och besiktning	3 672	4 659
K - Entreprenad	6 714 979	6 695 379
K - Markförvärv	-58 375 877	-58 375 877
K - Personal extern	1 626 501	1 632 658
K - Personal intern	21 681 589	27 984 972
K - Planläggning	4 566 859	4 566 859
K - Projektering	338 481	338 481
K - Utredningar	41 891 089	46 439 947
K - Övriga kostnader	18 405 357	26 105 626
K - Kommunikation och dialog	2 179 563	2 682 563
Summa	27 427 268	43 444 523

Rosendal - ETAPP 1 (kr)	Utfall	Totalprognos Utfall + Återstående
I - Exploateringsersättning	23 146	23 146
I - Köpeskilling	-44 551 668	-44 551 668
I - Övriga intäkter	-47 034 152	-47 034 152
K - Avgifter	433 140	433 140
K - Byggledning och besiktning	1 530 320	6 816 334
K - Entreprenad	101 209 663	101 259 663
K - Markförvärv	8 108 180	8 108 180
K - Personal extern	5 385 500	98 893
K - Personal intern	2 446 627	2 467 952
K - Projektering	2 603 461	2 603 461
K - Utredningar	14 098 753	14 098 753
K - Övriga kostnader	46 623 568	46 623 568
K - Kommunikation och dialog	87 589	87 589
I - Extern medfinansiering	-186 085	-186 085
Summa	90 778 043	90 848 774

Rosendal - ETAPP 2 (kr)	Utfall	Totalprognos Utfall + Återstående
I - Exploateringsersättning	-15 645 039	-15 645 039
I - Köpeskilling	-497 684 691	-497 684 691
I - Vidarefakturerings	-11 140 883	-11 390 883
I - Övriga intäkter	-24 200 519	-24 200 519
I - Extern medfinansiering	-5 008 000	-5 008 000
K - Avgifter	2 443 689	2 443 689
K - Byggledning och besiktning	5 108 752	10 775 454
K - Entreprenad	197 558 580	197 932 637
K - Markförvärv	27 217 193	27 217 193
K - Personal extern	7 314 383	1 587 665
K - Personal intern	20 116 552	20 169 708
K - Planläggning	85 658	85 658
K - Projektering	7 458 496	7 697 355
K - Utredningar	24 359 911	24 353 184
K - Övriga kostnader	47 745 731	47 796 032
K - Kommunikation och dialog	160 800	160 800
Summa	-214 109 388	-213 709 758

Rosendal ETAPP 3 (kr)	Utfall	Totalprognos Utfall + Återstående
I - Köpeskilling	-422 342 859	-548 792 759
I - Vidarefakturerering	-46 720 265	-47 746 182
I - Övriga intäkter	-9 335 006	-9 246 198
K - Avgifter	3 184 673	4 234 318
K - Byggledning och besiktning	1 730 972	10 781 333
K - Entreprenad	193 110 864	283 200 315
K - Markförvärv	22 864 969	22 864 969
K - Personal extern	8 357 112	3 293 456
K - Personal intern	28 970 841	36 900 315
K - Planläggning	428 699	428 699
K - Projektering	15 434 341	19 052 896
K - Utredningar	35 492 484	36 333 952
K - Övriga kostnader	31 347 449	33 593 488
K - Kommunikation och dialog	90 347	89 207
Summa	-137 385 378	-155 012 190

Rosendal ETAPP 4 (kr)	Utfall	Totalprognos Utfall + Återstående
I - Köpeskilling	-60 988 064	-275 795 464
I - Vidarefakturerering	-17 812 763	-16 665 568
I - Övriga intäkter	-2 277 217	-4 177 217
K - Avgifter	1 582 311	1 582 311
K - Byggledning och besiktning	1 434 165	5 483 122
K - Entreprenad	46 603 363	92 105 616
K - Markförvärv	8 294 902	8 294 902
K - Personal extern	3 971 325	3 682 495
K - Personal intern	7 156 282	10 828 697
K - Planläggning	74 821	74 821
K - Projektering	8 694 399	12 669 760
K - Utredningar	4 697 296	5 440 225
K - Övriga kostnader	3 704 201	4 692 324
K - Kommunikation och dialog	1 348	1 348
Summa	5 136 369	-151 782 628

Rosendal ETAPP 5 (kr)	Utfall	Totalprognos Utfall + Återstående
I - Exploateringsersättning	-50 140 926	-104 140 926
I - Köpeskilling	-3 791 893	-60 791 893
I - Vidarefakturerering	-16 632 184	-22 592 184
I - Övriga intäkter	-1 093 691	-1 093 691
K - Avgifter	327 525	324 960
K - Byggledning och besiktning	1 042 950	4 263 107
K - Entreprenad	61 794 138	234 583 027
K - Markförvärv	9 182 721	9 182 721
K - Personal extern	4 752 022	2 408 003
K - Personal intern	4 118 024	7 185 473
K - Planläggning	39 534	39 534
K - Projektering	8 284 911	8 200 924
K - Utredningar	5 916 468	6 392 443
K - Övriga kostnader	4 959 164	6 355 249
K - Kommunikation och dialog	19 930	19 930
Summa	28 778 694	90 336 677