

§ 39

Genomförandebudget Gottsunda östra

KSN-2026-00541

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna genomförandebudget för Gottsunda östra, under förutsättning att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Gottsunda östra.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har arbetat fram ett förslag till detaljplan för Gottsunda östra. Detaljplanen Gottsunda östra möjliggör för 350 nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, en förskola om sex avdelningar och en allaktivitetsyta.

Området är markerat på översiktskartan, bilaga 2. Marken inom planområdet ägs av Uppsala kommun.

Förvaltningen förbereder för att kommunfullmäktige ska kunna fatta beslut om att anta detaljplanen 15 juni 2026.

Kommunstyrelsen beslutade 11 december 2019 (§ 389) om ett projektdirektiv för stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020–2035 för att möjliggöra för planering och ett samordnat genomförande av de fysiska och strukturella förändringar som beslutats i och med Planprogram för Gottsundaområdet. I planprogrammet tas ett strategiskt helhetsgrepp om utvecklingen av Gottsundaområdet i enlighet med Översiktsplan 2016. Gottsunda östra omfattas av det uppdaterade direktivet för hela Gottsunda stadsnod som tas upp för beslut i mark- och exploateringsutskottet 22 april i samband med aktuellt ärende.

Beslut om genomförandebudget för Gottsunda stadsstråk etapp 1 godkändes av kommunstyrelsen 26 november 2025 (§ 353).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 30 mars 2026
- Bilaga 1, genomförandebudget Gottsunda östra
- Bilaga 2, översiktskarta

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2026-04-22

Yrkande

Erik Pelling (S) yrkar bifall till liggande förslag.

Beslutsgång

Ordföranden finner att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Särskilt yttrande

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, anser inte att kommunen i nuläget ska prioritera att bygga en ny dyr simhall i Gottsunda. UP anser också att spårvagnsprojektet ska avvecklas och ett projekt för implementation av långa fossilfria bussar liknande MalmöExpressen istället ska startas tillsammans med Region Uppsala.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse

Datum: 2026-03-30
Diarienummer: KSN-2026-00541
Kommunstyrelsen

Handläggare:
Amanda Lindstedt, Andreas Melén

Genomförandebudget Gottsunda östra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna genomförandebudget för Gottsunda östra, under förutsättning att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Gottsunda östra.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har arbetat fram ett förslag till detaljplan för Gottsunda östra. Detaljplanen Gottsunda östra möjliggör för 350 nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, en förskola om sex avdelningar och en allaktivitetsyta.

Området är markerat på översiktskartan, bilaga 2. Marken inom planområdet ägs av Uppsala kommun.

Förvaltningen förbereder för att kommunfullmäktige ska kunna fatta beslut om att anta detaljplanen 15 juni 2026.

Kommunstyrelsen beslutade 11 december 2019 (§ 389) om ett projektdirektiv för stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra 2020–2035 för att möjliggöra för planering och ett samordnat genomförande av de fysiska och strukturella förändringar som beslutats i och med Planprogram för Gottsundaområdet. I planprogrammet tas ett strategiskt helhetsgrepp om utvecklingen av Gottsundaområdet i enlighet med Översiktsplan 2016. Gottsunda östra omfattas av det uppdaterade direktivet för hela Gottsunda stadsnod som tas upp för beslut i mark- och exploateringsutskottet 22 april i samband med aktuellt ärende.

Beslut om genomförandebudget för Gottsunda stadsstråk etapp 1 godkändes av kommunstyrelsen 26 november 2025 (§ 353).

Beredning

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett ärendet. Förvaltningen har beaktat näringslivs-, barn- och jämställdhetsperspektiven i planläggningen genom att tillskapa kvarter med förutsättningar för kompletterande bostadstypologier och upplåtelseformer, ny spontanidrottsplats för många olika behov och målgrupper och en förskola. Näringslivet och stadsmiljökviteterna främjas genom att det möjliggörs för nya verksamhetslokaler i bottenvåningarna.

Föredragning

Förslaget till genomförandebudget, bilaga 1, omfattar projektets hela livslängd som uppskattas till cirka 20 år, och inkluderar därmed även redan nedlagda kostnader. Projektresultatet uppgår fram till mars 2026, till -5,6 miljoner kronor.

Förvaltningen bedömer att delprojektet kommer att resultera i ett netto om 6,8 miljoner kronor för kommunstyrelsen.

Detaljplanen innebär att allmän plats behöver byggas ut och anpassas. Kommunen avser markanvisa kvartersmarken efter att detaljplan Gottsunda östra fått laga kraft. Framtagen markanvisningsstrategi och *Inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra* är en förutsättning vid försäljning av kommunens mark. Köpeavtal tecknas med byggaktörerna i samband med att bygglov beviljas.

Utbyggnad av allmän plats beräknas kosta totalt cirka 26 miljoner kronor som finansieras av markförsäljningsintäkter för byggrätterna i detaljplan Gottsunda Östra.

Utöver utbyggnad av allmän plats inom planområdet tillkommer kostnader om cirka 26 miljoner kronor. Det rör sig om kostnader för ledningsflytt, ekologiska kompensationsåtgärder samt administrativa kostnader av typen personal- och utredningskostnader.

Intäkterna bedöms till 64,9 miljoner kronor och består i sin helhet av intäkter från markförsäljning. Köpeskillingen motsvarar 64 miljoner kronor av den totala intäkten.

Förvaltningen föreslår att projektering av VA och ledningssamordning kan påbörjas i väntan på att detaljplanen vinner laga kraft. Ledningarna som behövs för genomförandet av Gottsunda östra korsar på flera ställen Gottsunda allé och ligger delvis längst med spårvägsstråket. Konsekvensen av att invänta laga kraft innebär försvårad samordning mellan projekten som kan ge konsekvenser vid genomförandet avseende tid och ekonomi. Genom att samordna projekteringen med spårvägsprojektet förbättrar vi möjligheterna att hitta de bäst lämpade lösningarna inom båda projekten.

Förvaltningen föreslår vidare att resterande projektering och andra exploateringsförberedande åtgärder ska invänta att detaljplanen vinner laga kraft. Kostnaden för projektering av ledningar uppskattas till 0,6 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att delprojektet Gottsunda östra kommer att resultera i ett netto om cirka 6,8 miljoner kronor. Intäkterna i projektet bedöms uppgå till totalt 64,9 miljoner kronor, och utgörs av markförsäljningsintäkt.

De totala kostnaderna uppgår till cirka 58,5 miljoner kronor, och består främst av utbyggnad av allmän plats, markberedning, ledningsflytt, utrangering av mark samt övriga utrednings- och personalkostnader.

Några av de största osäkerheterna i delprojektet Gottsunda östra är kostnader kopplat till ledningsflyttar av djupa ledningar, vilket i första hand bedöms kunna ge effekter på projektets ekonomi och tidplan. Riskerna följs upp kontinuerligt för att kunna mötas med lämpliga åtgärder.

Utöver de kostnader som omfattas av genomförandebudgeten medför projektet ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen i form av utbyggnad av allaktivitetsyta och omlokalisering av den tillfälliga återvinningscentralen.

Vid färdigställt projekt bedöms driften av allmän plats kosta cirka 0,3 miljoner kronor per år.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 30 mars 2026
- Bilaga 1, genomförandebudget Gottsunda östra
- Bilaga 2, översiktskarta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Bilaga 1 till ärende om genomförandebudget för Gottsunda Östra

Datum:
2026-03-30

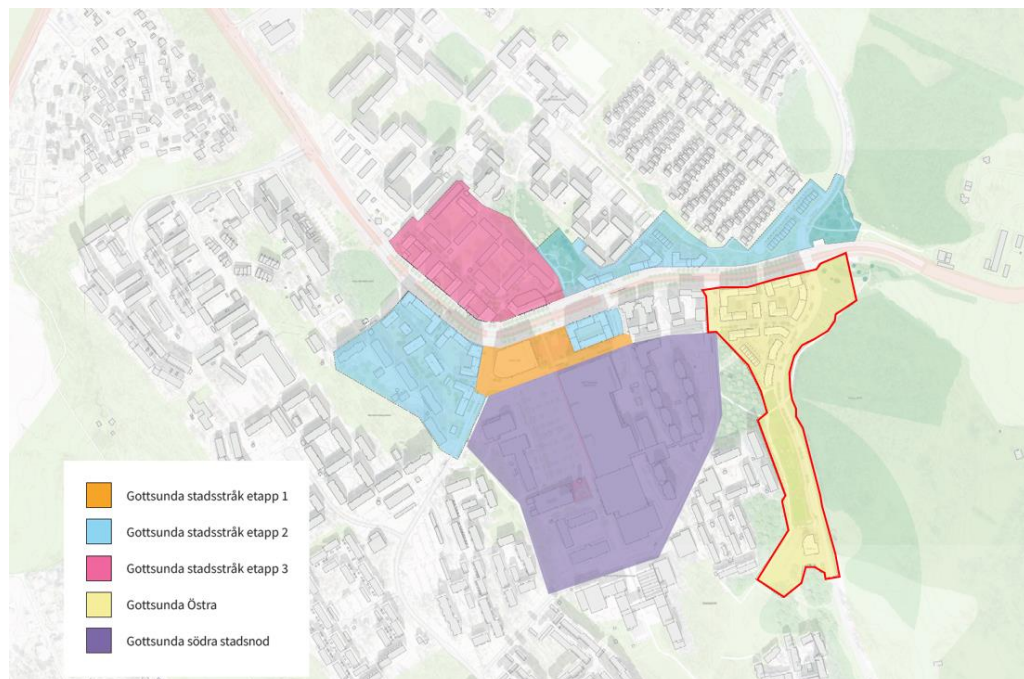
Diarienummer:
KSN-2026-00541

Handläggare:
Amanda Lindstedt, Andreas Melén

Genomförandebudget för Gottsunda östra

1. Beskrivning av projektet

Gottsunda östra är en av flera detaljplaner som tillsammans bidrar till att möjliggöra de planeringsinriktningar som anges i Planprogram för Gottsundaområdet. Planområdet ligger i den östra delen av Gottsunda, direkt söder om Gottsunda allé och i huvudsak väster om Elfrida Andrées väg. Delprojektet ska betraktas som en del av Gottsundas utveckling tillsammans med intilliggande detaljplaner som är under framtagande. Gottsunda stadsnod är utpekad i översiktsplanen och projektet ska bidra till att utveckla och komplettera Gottsunda med ny bostadsbebyggelse, en förskola och ett aktivitetsstråk för idrott utomhus. Projektet innebär att en central del av Gottsunda kan utvecklas med cirka 350 nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter och en förskola om sex avdelningar. Utvecklingen innebär att målpunkter i området kopplas samman med stråk som strukturerar den nya bebyggelsen och skapar en tydligare entré till Gottsunda.



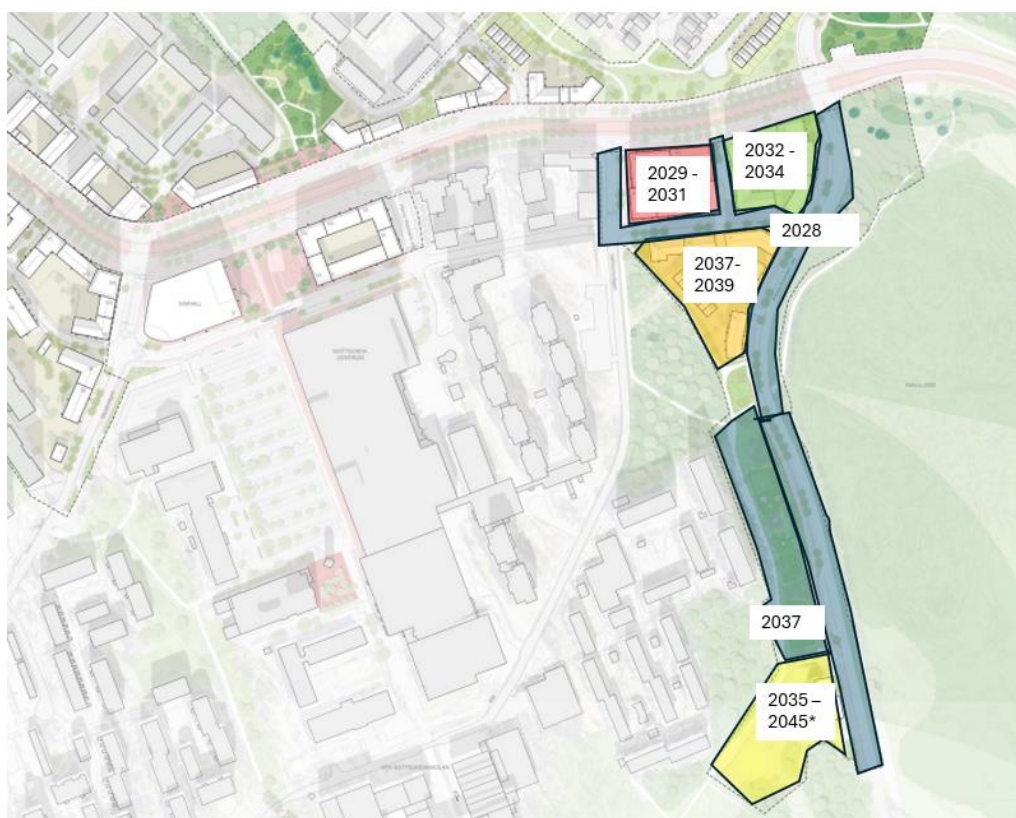
Figur 1. Illustrationsplan över detaljplanerna i Gottsunda stadsnod. Gottsunda östra är markerat med rött.

2. Etappindelning

Förprojektering och struktur inom området är förberett för att utbyggnad ska kunna ske i etapper.

Inom detaljplanen finns en tillfällig återvinningscentral som troligtvis kommer att vara kvar fram till 2034. Återvinningscentralen ligger inom kvarteret B3 och omlokalisering av anläggningen till ett nytt läge i geografin, behöver ske innan bostadsbyggnationen kan påbörjas.

De tre bostadskvarteren är beroende av att Elfrida Andrés väg byggs i det nya läget, då det bland annat finns en större ledning som skär genom området och som ska placeras i Elfrida Andrés väg.



Figur 2. Illustration över projektets uppskattade etappindelning.

*Stor osäkerhet avseende utbyggnadstakt, beroende av lokalförsörjningsplanen och befolkningsprognoser.

3. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Detaljplan laga kraft	Q3 2026
Projektering	Q1-Q2 2027
Arkeologi, marksanering, rivning	
Entreprenadupphandling allmän plats	Q2 2027
Start utbyggnad allmän plats	Q2 2028
Byggstart kvartersmark	Q1 2029
Inflyttning	2031-2039
Färdigställande av allmän plats	2039
Projektavslut	2035-2045

Tabell 1. Tidplanen kommer att revideras fortlöpande under projektets gång.

4. Kvalitet

Projektet syftar till att skapa tre bostadskvarter, en förskola samt en allaktivitetsyta. Kvarteren innebär en utbyggnad av Gottsunda österut och får centrum som granne i väster och naturen som granne i öster. Höjder och bostadstypologier ska variera inom kvarteren.

Norrut ansluter de nya kvarteren Gottsunda allé och ska tillsammans med bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanerna i Gottsunda stadsnod utgöra ett stadsstråk.

Ett av kvarteren saknar stora höjdskillnader och formen på kvarteret är skapad med utgångspunkten att det ska vara lätt att bygga och medge olika byggsystem. Bedömningen är att detta kvarter kommer att påbörjas först.

De planerade gatusektionerna ska ha motsvarande standard som dagens anläggningar. De nya gatorna förläggs delvis i befintlig dragnig, delvis i ny. Norra delen av Elfrida Andrés väg som kopplar Gottsunda till Sunnersta får ett nytt läge för att medge plats för de nya kvarteren. Större ledningsflyttar görs i samband med utbyggnaden av allmän platsmark.

5. Ekonomi

Gottsunda stadsutvecklingsprojekt består av flera delprojekt och detaljplaner. Avgränsningen och uppdelningen mellan projekten förenklar administrationen och är anpassat efter intilliggande projekts tidplan och externa beroenden. De olika detaljplanerna innehåller funktioner som är till för hela Gottsundaområdet.

Projektet har under en längre tid arbetat med budgetposterna och har utrett totalkalkylen för hela Gottsundaprojektet. Projektet gjorde ett större utredningsarbete med syfte att minska underskottet. Inga större budgetposter identifierades ha behov av betydande revidering inom delprojektet Gottsunda östra.

Nedan redovisas genomförandebudget för delprojektet Gottsunda östra. I samma kapitel redovisas sammanställning av totalbudget för hela Gottsundaprojektet.

5.1 Genomförandebudget

Projektets genomförandebudget utgör projektets totala ekonomi (tkr): 7000

Exploateringsprojektet (TKR)		Utfall		Prognos	
		Resultatfört	Balanserat	Återstående	Total
Intäkter	Försäljningsintäkter	0	0	64 000	64 000
	Övriga intäkter	0	30	830	860
Kostnader	Markvärde (bokfört värde)	0	0	0	0
	Markarbeten	0	0	-18 500	-18 500
	Anläggningar (entreprenad)	0	0	-26 000	-26 000
	Övrigt	-2 200	-3 450	-7 900	-13 550
Summa		-2 200	-3 420	12 430	6 810

Tabell 2. Genomförandebudget Gottsunda stadsstråk etapp 2.

Utfallet till och med 6 mars 2026 i utredningsfasen skiljer sig med +2,9 miljoner kronor från det bedömda nettot i utredningsbudgeten. Utfallet i utredningsfasen uppgick till -5,6 miljoner kronor jämfört med -8,5 miljoner kronor i bedömt netto i utredningsbudgeten. Förändringarna i projektresultatet för initierings- och

utredningsfasen har skett främst till följd av att bland annat interntid och budgetpost för kommunikation har flyttats till genomförandeskedet och justerats ned något.

Genomförandebudgeten uppgår till ett bedömt netto 6,8 miljoner kronor. Kostnadsposterna består både av investeringar som behövs för stadsnodens nya struktur och för genomförande av de planlagda kvarteren. De största utgiftsposterna består av 44,5 miljoner i entreprenadkostnad, varav cirka 15 miljoner är ledningsflyttkostnader.

Övriga kostnader består bland annat av intern tid, planlägnings- och projekteringskostnader. Återstående del av övriga kostnader bedöms uppgå till 13,6 miljoner kronor.

Anläggningarna och den nya strukturen har utretts i föreslaget läge till följd av långsiktig planering av stadsnoden och grundar sig på översiktsplanen från 2016, planprogram och lokalförsörjningsplaner. Projektets innehåll är både anpassat och beroende av omkringliggande planer såsom spårvägsstråket och övriga detaljplaner i stadsnoden.

Hela Gottsundaprojektets bedömda netto utgör hela projektets* totala ekonomi (kronor): -178 miljoner kronor.

Exploateringsprojektet (TKR)		Utfall		Prognos	
		Resultatfört	Balanserat	Återstående	Total
Intäkter	Försäljningsintäkter	19 100	0	271 200	290 300
	Exploateringsersättning	0	550	75 700	76 250
	Vidarefakturerering	0	280	1 000	1 280
	Övriga intäkter	310	60	4 600	4 970
Kostnader	Markvärde (bokfört värde)	-3 000	0	-73 500	-76 500
	Markarbeten	-20	0	-45 000	-45 020
	Anläggningar	0	0	-216 500	-216 500
	Övrigt	-49 900	-20 900	-141 700	-212 500
Summa		-33 510	-20 010	-124 200	-177 720

Tabell 3. *Totalnetto för delprojekten Gottsunda stadsstråk etapp 1 – 3, Gottsunda Östra, Gottsunda södra stadsnod, Gottsunda Valsätra 3:7 och Elfrida.

Prognos för initierings-, utrednings- och genomförandeskedet för stadsutvecklingsprojektets samtliga delprojekt redovisas i tabellen ovan.

De största budgetposterna för hela stadsutvecklingsprojektet består av: Intern tid: -75,5 miljoner kronor (motsvarar cirka 3 miljoner per år sedan projektstart)

Entreprenad: -251 miljoner kronor.

Bokfört värde mark (historiska markförvärv): -76,5 miljoner kronor.

Markförsäljning: 290 miljoner kronor.

Projektet som gått under namnet Gottsunda stadsnod innehöll inledningsvis flera detaljplaner. För att följa modellen där varje detaljplan också är ett projekt har stadsnoden delats upp i flera delprojekt. Det leder till att kostnader för bland annat anläggningar förläggs i enskilda projekt även om det är en del och en förutsättning för hela stadsutvecklingsprojektet. Resultatet i varje enskilt delprojekt kan bli missvisande då kostnaderna för allmän plats fördelas inom respektive detaljplan. Nuvarande förfarande är att behålla respektive budget inom delprojekten och att även fortsättningsvis hantera och redovisa hela Gottsunda stadsutvecklingsprojekt samlat.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för utbyggnad och uppdimensionering av ledningsnätet samt investering i en ny dagvattendamm. Ledningsarbetet och dagvattenanläggningen innebär en kostnad för Uppsala vatten och avfall AB och studeras vidare i detaljprojekteringskedet. En förutsättning för projektet är att den tillfälliga återvinningscentralen flyttas till en permanent plats utanför planområdet. En nyetablering av återvinningscentral i södra Uppsala sker inte enbart till följd av projektets genomförande men innebär en investering för Uppsala vatten och avfall AB.

Projektet bedöms medföra följdinvestering för Uppsala arenor och fastigheter AB för byggnation av en ny spontanidrotts- och allaktivitetsplats.

Beslutet delges:

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

Bilaga 1.

Projektkalkyl – Gottsunda östra (mkr)	
Intäkter	65
I - Köpeskilling	64
I - Övriga intäkter	1
Kostnader	-58
K - Entreprenad	-45
K - Personal extern	0
K - Personal intern	-4
K - Projektering	-3
K - Utredningar	-2
K - Övriga kostnader	-2
K - Kommunikation och dialog	-0,2
K - Avgifter	0
K - Byggledning och besiktning	-1
K - Planläggning	-1
Totalsumma	7

