

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2026-02-11

§ 15

Reviderad genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt

KSN-2025-03981

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

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

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2023 (§ 16) om en genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt för att möjliggöra för planering och genomförande av Ulleråkerprojektet.

Huvudprojektet samordnar de ingående projekten samt hanterar projektövergripande frågor.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt, bilaga 1.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, Reviderad genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt

Beslutsgång

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller liggande förslag.

Särskilda yttranden

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, anser att kommunrevisionens granskning av Stadsbyggnadskontorets förmåga att professionellt genomföra projekt måste tas på stort allvar. Det är inte acceptabelt att projektförmågan har allvarliga brister inom en

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2026-02-11

verksamhet som i stort handlar om många mycket ekonomiskt omfattande projekt. Att till exempel inte Hospitalet är sålt eller avstyckat på ett sätt så att det går att sälja imponerar inte.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2026-01-26

Diarienummer:
KSN-2025-03981

Handläggare:
Pär Ridderstolpe

Reviderad genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

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

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2023 (§ 16) om en genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt för att möjliggöra för planering och genomförande av Ulleråkerprojektet.

Huvudprojektet samordnar de ingående projekten samt hanterar projektövergripande frågor.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt, 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 programområdet.

Föredragning

För Ulleråker huvudprojekt avviker prognosen i genomförandefasen från tidigare beslutad budget genom att såväl kostnader som intäkter har ökat.

Förändringarna i projektresultatet har skett främst till följd av att försäljningar av befintliga byggnader numer bokförs med fullt försäljningspris och full avskrivningskostnad, inte som tidigare utifrån en nettopåverkan. Det gör att såväl intäkt som kostnad ökat.

Kostnaderna för att hantera övergripande tillståndsprocesser, klimatstyrning samt tid- och genomförandeplanering bedöms öka medan ett arbete med att minska projektets övriga övergripande kostnader inom exempelvis event och marknadsföring, samt effektivisering av arbetsprocesser och mötestid har gjorts, vilket gett resultat i minskade löpande kostnader inom de områdena.

Ytterligare en förändring är att planläggningen av Hospitalsbyggnaden har separerats från Tallstråket och ligger under huvudprojektet. Kommunens arbete med förstärkningsåtgärder för cinnoberbagge belastar bland annat Ulleråkersprojektet och även dessa kostnader ligger inom huvudprojektet.

Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna genomförandebudgeten för huvudprojektet uppgår till cirka -146 miljoner kronor netto, enligt ärendets bilaga 1. Nettounderskottet var i den tidigare genomförandebudgeten 159 miljoner kronor. Den nya budgeten innebär ett minskat underskott med 13 miljoner kronor jämfört med den tidigare beslutade budgeten.

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet, inklusive de respektive delprojekten, medföra följdinvesteringar för social infrastruktur och VA inom området. Utbyggnaden av allmän plats sker dessutom på mark som tidigare varit obebyggd, vilket medför ökade driftkostnader för allmän plats för Uppsala kommun.

Detta reviderade genomförandebeslut innebär inte någon förändring vad gäller kostnadskonsekvenser för övriga kommunkoncernen jämfört med tidigare fattade beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, Reviderad genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1 till ärende Begäran om reviderad genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt

Datum:

2026-01-26

Diarienummer:

KSN-2025-03981

Handläggare:

Pär Ridderstolpe

Reviderad genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt

1. Beskrivning av projektet

Projektprogrammet syftar till att förse Uppsalas växande befolkning med bostäder. Inom programmet planeras 6000 nya bostäder. Huvudprojektet samordnar de ingående projekten och hanterar programövergripande och gemensamma frågor.



Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2023 (§ 16) om en genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt 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.

Utbyggnaden av bostäder görs i fyra huvudsteg och utbyggnaden av allmän plats görs i takt med att bostadskvarteren färdigställs.



3. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Detaljplan laga kraft	Från 2019 och framåt
Projektering	Löpande i resp. ingående projekt
Arkeologi, marksanering, rivning	Löpande i resp. ingående projekt
Entreprenadupphandling allmän plats	Löpande i resp. ingående projekt
Start utbyggnad allmän plats	Löpande i resp. ingående projekt
Byggstart kvartersmark	2026
Inflyttning	2029
Färdigställande av allmän plats	Löpande i resp. ingående projekt
Projektavslut	2045

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 skyddade arter har påträffats i området.

4. Kvalitet

Programmet har flera övergripande mål varav ett av de tydligaste är att planera för 6000 nya bostäder inom projektområdet.

Kvalitet vad gäller utbyggnad av allmän plats utgår från gestaltungsprogrammet och där definieras principer för i vilka delar som ska byggas med Hög respektive Mellan och Låg kostnadsnivå.

5. Ekonomi

5.1 Genomförandebudget

Projektets genomförandebudget utgör huvudprojektets totala ekonomi (tkr):

Genomförandefasen			
	Budget	Prognos	Avvikelse
Intäkter	13 288 928	92 867 856	79 578 928
I - Köpeskilling	0	79 900 000	79 900 000
I - Vidarefakturerering	7 239 964	7 239 964	0
I - Övriga intäkter	4 204 066	3 882 994	-321 072
I - Extern medfinansiering	1 844 898	1 844 898	0
Kostnader	-172 277 852	-239 002 517	-66 724 665
K - Entreprenad	-42 575 041	-25 569 320	17 005 722
K - Markförvärv	-559 551	-559 551	0
K - Personal extern	-2 758 387	-8 220 494	-5 462 107
K - Personal intern	-62 489 428	-63 875 916	-1 386 488
K - Projektering	-680 192	-680 192	0
K - Utredningar	-100 947 327	-115 858 992	-14 911 665
K - Övriga kostnader	53 160 853	-7 234 733	-60 395 586
K - Kommunikation och dialog	-7 807 057	-6 931 196	875 861
K - Avgifter	-1 217 903	-1 084 795	133 108
K - Byggledning och besiktning	-35 779	-59 047	-23 269
K - Planläggning	-6 368 040	-8 928 281	-2 560 241
Totalsumma	-158 988 924	-146 134 661	12 854 263

I den reviderade budgeten kostnaderna har ökat med 67 miljoner kronor och intäkterna har ökat med 80 miljoner kronor. Vilket ger ett exploateringsnetto om -146 miljoner kronor.

Förändringarna i projektresultatet har skett främst till följd av att försäljningar av befintliga byggnader numer bokförs med fullt försäljningspris och full avskrivningskostnad, inte som tidigare utifrån en nettopåverkan. Det gör att såväl intäkt som kostnad ökat. Kostnaderna för att hantera övergripande tillståndprocesser, klimatstyrning samt tid- och genomförandeplanering bedöms öka medan ett arbete med att minska projektets övriga övergripande kostnader inom exempelvis event och marknadsföring, samt effektivisering av arbetsprocesser och mötestid har gjorts, vilket gett resultat i minskade löpande kostnader inom de områdena. Ytterligare en förändring är att planläggningen av Hospitalsbyggnaden har separerats från Tallstråket och ligger under huvudprojektet. Kommunens arbete med förstärkningsåtgärder för cinnoberbagge belastar bland annat Ulleråkersprojektet och även dessa kostnader ligger inom huvudprojektet.

5.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet inklusive de respektive delprojekten medföra följdinvesteringar för social infrastruktur och VA inom området. Därtill sker utbyggnaden av allmän plats på mark som tidigare varit obebyggd, vilket medför ökade driftkostnader för allmän plats för Uppsala kommun.

Detta reviderade genomförandebeslut innebär inte någon förändring vad gäller kostnadskonsekvenser för övriga kommunkoncernen jämfört med tidigare fattade beslut.

Beslutet delges:

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