

§ 17

Genomförandebudget för Eriksberg – Etapp 2 (Hammarparken)

KSN-2026-00202

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna genomförandebudget för Eriksberg - Etapp 2 (Hammarparken) enligt ärendets bilaga 1.

Ärendet

Detaljplanen för Hammarparken, PBN-2015-001418, antogs av plan- och byggnadsnämnden den 2 juni 2022 (§96) och fick laga kraft 6 november 2023 efter domstolsprövning. Detaljplanen möjliggör uppförande av cirka 350 bostäder i blandade upplåtelseformer inom Hammarparken i stadsdelen Eriksberg. Marken inom planområdet ägs av Uppsala kommun och är markanvisad fram till slutet av 2028 till JM AB samt Wallenstam AB. En första byggstart inom kvartersmarken planeras till 2030.

Kommunstyrelsen beslutade den 21 augusti 2024 (§ 212) om en genomförandebudget för Eriksberg – Etapp 2 (Hammarparken) för att möjliggöra genomförande av projektet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har nu tagit fram ett förslag till reviderad genomförandebudget, bilaga 1.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, Reviderad genomförandebudget för Eriksberg – Etapp 2 (Hammarparken)
- Bilaga 2, Översiktskarta

Beslutsgång

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller liggande förslag.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2026-01-26

Diarienummer:
KSN-2026-00202

Handläggare:
Sofie Leima

Genomförandebudget för Eriksberg – Etapp 2 (Hammarparken)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna genomförandebudget för Eriksberg - Etapp 2 (Hammarparken) enligt ärendets bilaga 1.

Ärendet

Detaljplanen för Hammarparken, PBN-2015-001418, antogs av plan- och byggnadsnämnden den 2 juni 2022 (§96) och fick laga kraft 6 november 2023 efter domstolsprövning. Detaljplanen möjliggör uppförande av cirka 350 bostäder i blandade upplåtelseformer inom Hammarparken i stadsdelen Eriksberg. Marken inom planområdet ägs av Uppsala kommun och är markanvisad fram till slutet av 2028 till JM AB samt Wallenstam AB. En första byggstart inom kvartersmarken planeras till 2030.

Kommunstyrelsen beslutade den 21 augusti 2024 (§ 212) om en genomförandebudget för Eriksberg – Etapp 2 (Hammarparken) för att möjliggöra genomförande av projektet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har nu tagit fram ett förslag till reviderad genomförandebudget, bilaga 1.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Den föreslagna byggnationen inom del av fastigheterna Eriksberg 1:22, Eriksberg 1:27 och Flogsta 11:19 överensstämmer med Detaljplan för Hammarparken och följer detaljplanens intentioner ur barn- och jämställdhetsperspektiven.

Näringslivsperspektivet har beaktats genom att den föreslagna bebyggelsen möjliggör för JM AB och Wallenstam AB:s expansion i Uppsala.

Föredragning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram förslaget till reviderad genomförandebudget för projektet Hammarparken, bilaga 1, utifrån de förutsättningar som planläggningen medger.

Förslaget till genomförandebudget omfattar projektets hela livslängd (2012–2034) och inkluderar även redan nedlagda kostnader.

Projektresultatet uppgår fram till dagens datum (januari 2026) till – 7,1 miljoner kronor, motsvarande redan genomförd projektering och utredning. Förvaltningen bedömer att exploateringen på sikt genererar ett netto om cirka 11 miljoner kronor för kommunstyrelsen.

Detaljplanen innebär att allmän plats behöver byggas ut, byggas om och anpassas. Kommunen har markanvisat kvartersmarken till JM AB och Wallenstam AB. Planen är att sälja kvartersmarken till dessa aktörer och köpeavtal tecknas med byggaktörerna senast i samband med det att bygglov beviljas.

Intäkterna från markförsäljningen bedöms till cirka 120 miljoner kronor.

Utöver utbyggnad av allmän plats inom planområdet tillkommer upprustning av gång- och cykelväg längs Granitvägen samt gång- och cykelväg mot Håga, Uppsala kommun finansierar del av utbyggnaden med 4,6 miljoner kronor, genom gatu- och samhällsmiljönämnden. Utöver gång- och cykelvägarna anläggs även en dagvattendamm i Ekebydalen där de tekniska delarna bekostas av Uppsala Vatten och Avfall AB men kommunen står för finplaneringen runt dammen för att skapa rekreativa värden för besökare och livsmiljöer för grodor.

Utbyggnad av allmän plats beräknas kosta totalt cirka 152 miljoner kronor och kommunen, i egenskap av markägare, står för större delen av den kostnaden. I den reviderade budgeten ingår även Uppsala Vatten och Avfall AB:s kostnader som rör utbyggnad av VA vilket påverkar både intäkter och kostnader med cirka 35 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att exploateringsprojektet kommer att resultera i ett netto om cirka 11 miljoner kronor.

Intäkterna i projektet bedöms uppgå till totalt cirka 163 miljoner kronor och består främst av markförsäljningsintäkt, medfinansiering, vidarefakturerings till Uppsala Vatten och Avfall AB och ersättning för övriga ledningsåtgärder.

De totala kostnaderna i exploateringsprojektet uppgår till cirka 152 miljoner kronor, och består främst av utbyggnad av allmän plats, markberedning, Uppsala Vatten och Avfall AB:s entreprenadkostnader samt övriga utrednings- och personalkostnader.

Kostnadsförändringen beror främst på åtgärder som behövs för att minska risken för sättningar i den nya väggroppen som anläggs i samband med att Eriksbergsvägen ändrar läge. Denna metod kallad för KC-förstärkning och påverkar kostnaden med cirka 20 miljoner kronor samt tidplanen, då konstruktionen måste hårdas en viss tid under anläggandet.

På grund av komplexiteten av Eriksbergsvägens entreprenadarbeten krävs det en tillfällig väg under byggtiden. Den tillfälliga vägen utgör en kostnad på cirka 5 miljoner kronor. Läs mer i bilaga 1.

Under detaljprojekteringen har projektet aktivt arbetat med att hålla nere kostnader för genomförandet, bland annat genom att anpassa gators lutningar och bredder. En prissatt gestaltningsbilaga har arbetats fram under detaljprojekteringen för att kunna anpassa utförandet efter budgeten.

Den 11 juni 2024 antog Uppsala kommun ”Riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning” (§ 188). Detta medför en ökad kostnad för projektet med cirka 2 miljoner kronor. Riktlinjen tillkom efter det att detaljplanen fått laga kraft och genomförandet kan därför bara anpassas i en liten grad. Det kommer att utredas ifall projekt i sent skede som detta ska omfattas av riktlinjen, och därför kan denna kostnad utgå. Utöver kompensationen enligt riktlinjer har projektet krav att genomföra åtgärder och kompensationer för grodor och cinnoberbagge enligt förbehåll i 12 kapitlet 6 § miljöbalken (12:6 samråd).

En stor risk i projektet är markpriset. I markanvisningsavtalet med JM AB är markpriset inte prissatt och därför känsligt för kommande marknadsläge. Andra risker är ovissheten i hur åtgärderna som krävs för både grodor och cinnoberbaggar kopplat till förbehållen från 12:6 samråden kommer att påverka projektet. Dessa risker 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 teknisk infrastruktur samt driftkostnader. Behovet av investering för vatten och avlopp ingår i budgeten och är uppskattad till cirka 35 miljoner kronor där Uppsala Vatten och Avfall AB står för den kostnaden.

Vid färdigställt projekt bedöms driften av allmän plats kosta cirka 1 miljon kronor per år.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, Reviderad genomförandebudget för Eriksberg – Etapp 2 (Hammarparken)
- Bilaga 2, Översiktskarta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

**Bilaga 1. Reviderad genomförandebudget för Eriksberg – Etapp 2
(Hammarparken)**

Datum:

2026-01-26

Diarienummer:

KSN-2026-00202

Handläggare:

Sofie Leima

Reviderad genomförandebudget för Eriksberg - Etapp2, Hammarparken

1. Beskrivning av projektet

Detaljplanen för Hammarparken antogs i plan- och byggnadsnämnden den 2 juni 2022 (§96) och fick laga kraft 6 november 2023 efter domstolsprövning.

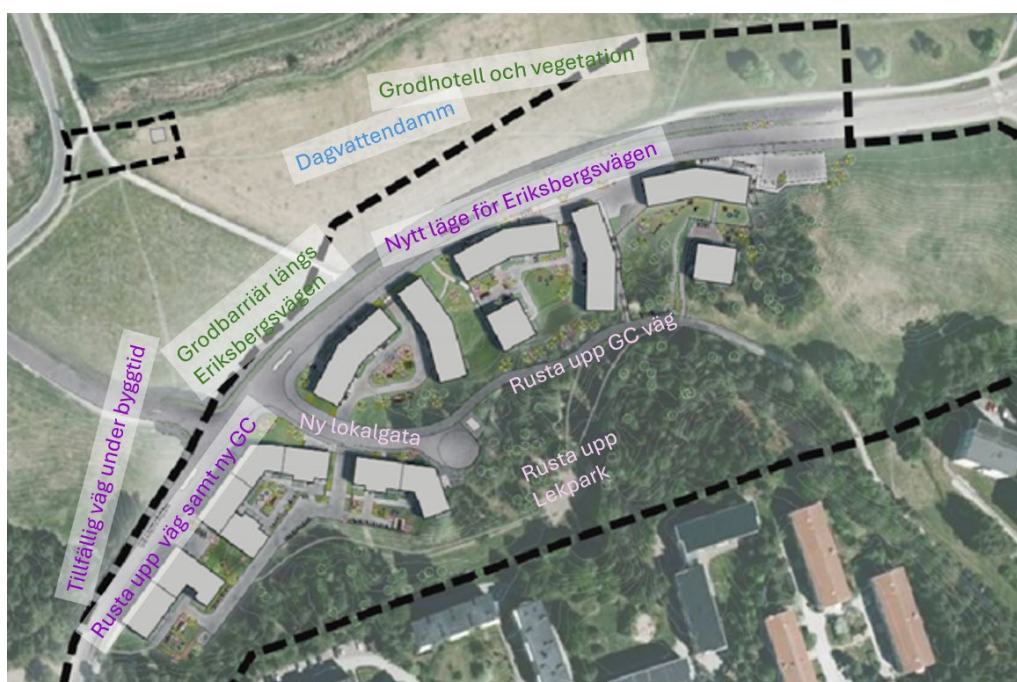
Detaljplanen Hammarparken är belägen i stadsdelen Eriksberg och är planlagd för ca 350 nya lägenheter med blandad upplåtelseform. De tillskapade bostäderna kommer få utblick över Ekebydalen där det planeras för en dagvattendamm som även kommer fylla ett rekreativt syfte för besökare och en livsmiljö för grodor.

Projektet Hammarparken hanterar speciella förutsättningar för de många groddjur som är bosatta där. I samband med planens samråd lämnade Länsstyrelsen ett föreläggande enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken (12:6 samråd). Detta föreläggande omfattade bland annat att en permanent grodbarriär, grodhotell och lämplig vegetation anläggs i Ekebydalen. Dessa åtgärder måste anläggas perioden september – mars, för att åtgärder söder om Eriksbergsvägen sedan ska kunna påbörjas tidigast under juni samma år. Detta bidrar till en komplex etapputbyggnad av allmän plats.

Under detaljprojekteringen har Uppsala kommun ansökt om ytterligare ett 12:6 samråd då det påträffades fynd av cinnoberbagge inom detaljplanen, planlagt park, innan antagande. Länsstyrelsen har godkänt samrådet med förbehåll. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen av den ideella föreningen Rädda Eriksbergs skogar. I samband med överklagandet har detaljprojekteringen tillfälligt pausats. Mark- och miljödomstolen valde att avslå överklagandet, vilket nu är överklagat till Mark- och miljööverdomstolen. Där ett avgörande om prövningstillstånd kan dröja ca tre till sex månader. Projektet planerar att återuppta detaljprojekteringen under februari 2026 för att inte riskera att tidplanen skjuts upp ytterligare ett år.

Budgeten ska täcka alla åtgärder för att färdigställa området inför byggnation inom kvartersmark.

Kommunstyrelsen beslutade den 21 augusti 2024 (§ 212) om en genomförandebudget för Eriksberg – Etapp 2 (Hammarparken) för att möjliggöra för genomförande av projektet.



2. Etappindelning

Utbyggnad av allmän plats:

1. **september 2027 - mars 2028** Åtgärder för grodor (bla. grodhotell och grodbarriär) samt dagvattendamm i Ekebydalen
2. **augusti 2028 -2029 december** Skede 1, Eriksbergsvägen – Flytt av Eriksbergsvägen, tillfällig väg under byggtiden, ledningsförläggning, GC-väg Granitvägen, lokalgata, upprustning av lekpark och GC-väg till Västertorg.
3. **2030 -2033** Utbyggnad kvartersmark, etappindelad.
4. **2032-2034** Skede 2, gator.

3. Tidplan för aktuell projektfas

Moment	Tider
Detaljplan laga kraft	Q4 2023
Projektering	Q3 2024 – Q2 2027
Entreprenadupphandling allmän plats	Q2 2027
Start utbyggnad allmän plats	Q3 2027
Byggstart kvartersmark	2030
Inflyttning	2032-2034
Färdigställande av allmän plats	2034
Projektavslut	2034

Tidplanen kommer att revideras fortlöpande under projektets gång

På grund av att detaljprojekteringen har pausats har tidplanen för genomförandet av detaljplanen skjutits upp. Enligt förbehåll i tidigare 12:6 samråd för grodor är genomförandet beroende av att åtgärder för grodor i Ekebydalen anläggs innan åtgärder påbörjas söder om Eriksbergsvägen. Dessa åtgärder får endast genomföras under perioden september till mars, då grodorna sover i Hammarparken med omnejd.

Då detaljprojekteringen pausats under överklagandet av 12:6 samrådet för cinnoberbagge, kommer fortsatt detaljprojektering och upphandling av entreprenad ske under 2026 och början av 2027. Detta resulterar då i att ett genomförande av åtgärder för grodor samt dagvattendamm först kan påbörjas september 2027, vilket leder till att en planerad byggstart inom kvartersmark bedöms ske 2030.

4. Kvalitet

Gestaltningsskisser för upprustning av lekpark samt för rekreativsyta och grodåtgärder som tillskapas vid dagvattendammen har arbetats fram under detaljprojekteringen.

5. Ekonomi

5.1 Genomförandebudget

Genomförandefasen	Budget	Prognos	Avvikelse
= Intäkter	132 679 700	162 807 030	30 127 330
I - Köpeskilling	125 500 000	119 500 000	-6 000 000
I - Vidarefakturerings	5 868 000	41 995 330	36 127 330
I - Övriga intäkter	1 311 700	1 311 700	0
= Kostnader	-93 769 967	-151 429 096	-57 659 129
K - Entreprenad	-74 150 000	-130 850 000	-56 700 000
K - Personal extern	-2 450	-2 450	0
K - Personal intern	-6 129 302	-6 631 560	-502 258
K - Projektering	-4 116 817	-6 588 688	-2 471 871
K - Utredningar	-286 691	-446 691	-160 000
K - Övriga kostnader	-2 036 744	363 256	2 400 000
K - Kommunikation och dialog		-100 000	-100 000
K - Avgifter	-3 100 000	-3 100 000	0
K - Byggledning och besiktning	-2 634 263	-2 759 263	-125 000
K - Planläggning	-1 313 700	-1 313 700	0
Totalsumma	38 909 733	11 377 933	-27 531 799

Förklarande text till tabell:

En stor del av intäkts- och kostnadsökningen är Uppsala Vatten och Avfall ABs kostnader som ska vidarefaktureras under genomförandet, detta motsvarar ca 35 miljoner kronor.

Personalkostnader, projektering och utredningar är kostnader som ökar i och med att tidplanen förskjutits och ett lågintensivt arbete pågått under tiden som detaljprojekteringen varit pausad. I och med att projektet väcker ett stort intresse som behöver hanteras har det nu lagts en budget för kommunikationsinsatser i samband med genomförandet.

En intäktspost redovisas under kostnader, detta avser 4,6 miljoner kronor som kommer från gatu- och samhällsmiljönämnden och ska enligt mall redovisas där. Då projektet även omfattar upprustningar av gång- och cykelvägar som inte blir direkt påverkade av exploateringen samt upprustningen av korsningen mellan Eriksbergsvägen/Granitvägen så finns tidigare beslut att detta ska samfinansieras med gatu- och samhällsmiljönämnden.

I den reviderade budgeten har kostnaderna ökat med ca 62 miljoner kronor och intäkterna har ökat med ca 35 miljoner kronor. Investeringen från gatu- och samhällsmiljönämnden på 4,6 miljoner kronor redovisas i denna sammanfattning. Därför skiljer sig summorna i stycket från tabellen ovan.

Den reviderade budgeten ger ett exploateringsnetto om 11 377 933 kronor.

Förändringarna i projektresultatet har skett främst till följd av att detaljprojekteringen visade att marken dit Eriksbergsvägen flyttas inte har tillräckligt bra bärighet. Därav krävs åtgärder för att minska risken för sättningar i den nya väggkroppen som anläggs i samband med att Eriksbergsvägen ändrar läge. Denna metod kallad för KC förstärkning och påverkar kostnaden med cirka 20 miljoner kronor. Då konstruktionen måste hårdas en viss tid under anläggandet påverkas även tidplanen med cirka 3-6 månader. Under detaljprojekteringen har projektet arbetat aktivt med att ändra vägens konstruktion i förhållande till hur den var projekterad i systemhandlingen. I samband med de arbetet har bredder och lutningar setts över och projektet har kunnat minska omfattningen av hela väggkroppen, antalet KC pelare är baserat på den minskade väggkroppen.

Arbetet med Eriksbergsvägen är omfattande vilket medför att en större sektion måste stängas av under entreprenaden så det kan anläggas i en helhet. Detta leder till att en tillfällig väg måste anläggas för att leda om trafiken. Vägen är en viktig koppling mellan Eriksberg och Flogsta för blåljus och busslinjetrafik samt den enda kopplingen för boende i Håga att ta sig till Eriksberg för bland annat skola och förskola. Den tillfälliga vägen utgör en kostnad på cirka 5 miljoner kronor.

Under detaljprojekteringen har projektet aktivt arbetat med att hålla nere kostnader för genomförandet, bland annat genom att anpassa gators lutningar och bredder. I dagsläget förhåller inte verkligheten sig till de planer om utbyggnation som planprogrammet planerade för vilket kan ge utrymme att fortsätta justeringar av projektets allmänna plats. En prissatt gestaltningsbilaga har arbetats fram under detaljprojekteringen för att kunna anpassa utförandet efter budgeten.

Den 11 juni 2024 antog Uppsala kommun "Riktlinje för naturhänsyn och ekologisk kompensation vid förändrad markanvändning" (§ 188). Detta medför en ökad kostnad för projektet med cirka 2 miljoner kronor. Riktlinjen tillkom efter det att detaljplanen fått laga kraft och genomförandet kan därför bara anpassas i en liten grad. Det kommer att utredas ifall projekt i sent skede som detta ska omfattas av riktlinjen, och därför kan denna kostnad utgå. Utöver kompensationen enligt riktlinjer har projektet krav att genomföra åtgärder och kompensationer för grodor och cinnoberbagge enligt förbehåll i 12 kapitlet 6 § miljöbalken (12:6 samråd).

Utöver kostnadsökningar för utbyggnaden av allmän plats så är markpriset i markanvisningsavtalet med JM AB inte prissatt vilket leder till en osäker intäktsnivå där förväntningarna har minskat med ca 6 miljoner kronor.

Under detaljprojekteringen arbetar projektet aktivt med att hitta kostnadseffektiva lösningar.

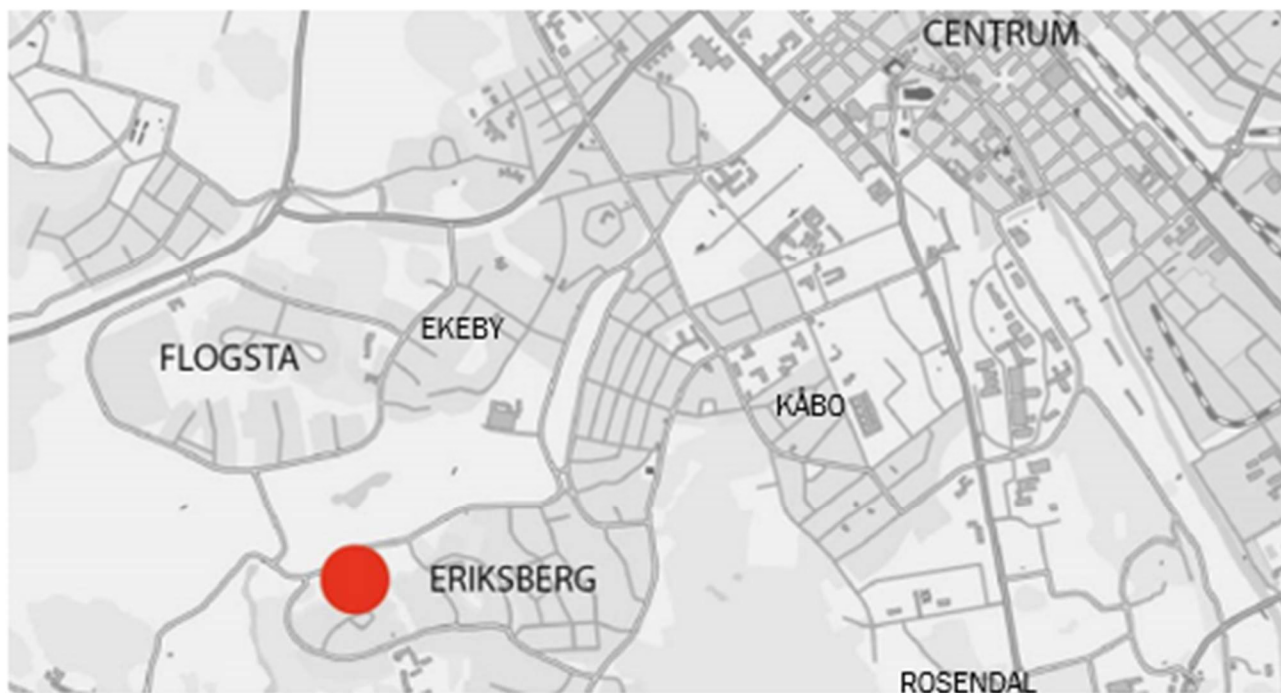
5.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunkoncernen

I de budgeterade projektkostnader ingår utbyggnad och omläggning av vatten och avlopp samt ny dagvattendamm. Vilket är kostnader som vidarefaktureras till Uppsala Vatten och Avfall AB.

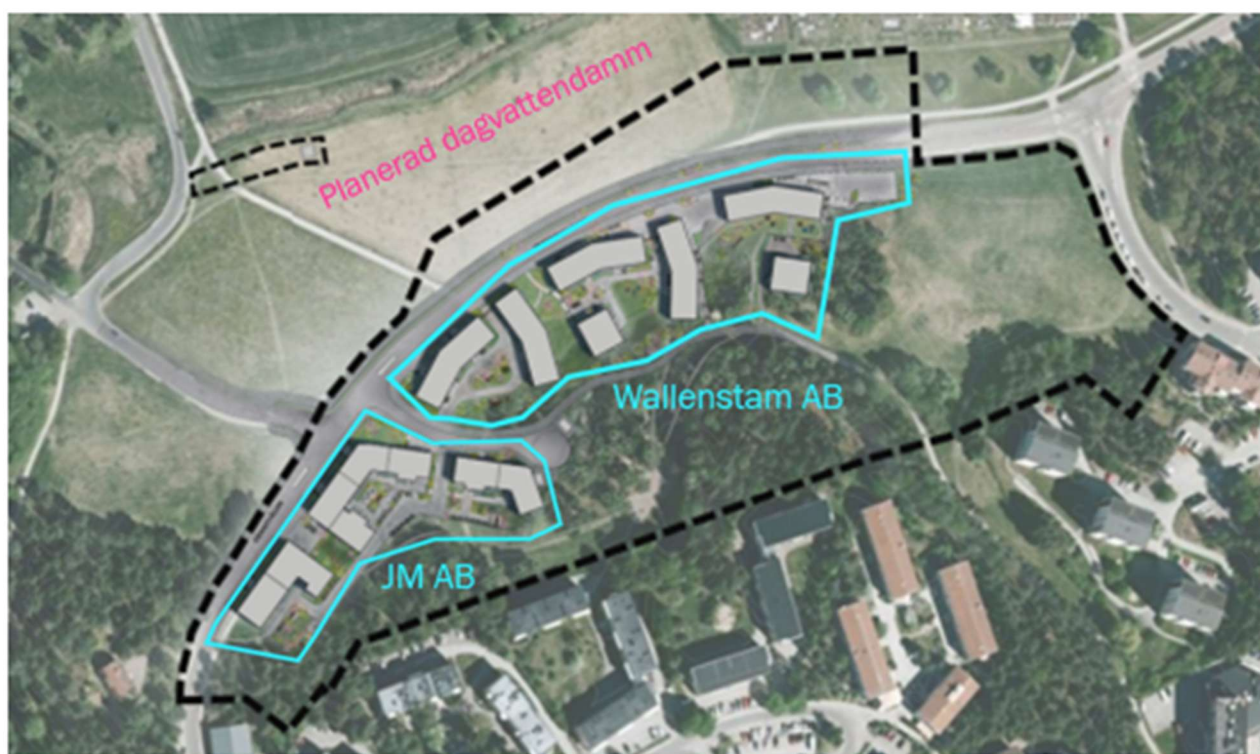
Utöver budgeterade projektkostnader tillkommer driftkostnader för allmän plats (lekpark, eventuella grodtunnlar, vegetation kring dagvattendamm mm).

Detaljplanen medger en förskola på fyra avdelningar. Om förskolan blir av kommer den, med tanke på dess storlek, sannolikt bli en privat förskola och inte påverka koncernekonomin.

Bilaga 2



Planområdets läge i staden och i Eriksberg.



Illustrationsplan över bebyggelsen. (WSP)