

Datum:  
2026-09-21

Diarienummer:  
KSN-2026-01628

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen

Handläggare:  
Marcus Kollberg

## Reviderad genomförandebudget för Rosendal, etapp 3

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna reviderad budget för Rosendal etapp 3 i enlighet med ärendets bilaga 1.

### Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 11 juni 2024 (§ 194) om en genomförandebudget för Rosendal etapp 3 för att möjliggöra för planering och genomförande av utbyggnad av etappen, inklusive markförsäljning för bostäder och anläggande av allmän plats.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad genomförandebudget för Rosendal etapp 3, bilaga 1.

### Beredning

Ärendet har beretts inom stadsbyggnadsförvaltningen.

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

### Föredragning

För Rosendal etapp 3 avviker prognosen i genomförandefasen från tidigare beslutad budget. Förändringarna i projektresultatet har skett främst till följd av minskade intäkter för markförsäljning som kommer av minskade markpriser samt till följd av ökade kostnader för åtgärder på allmän plats och det allmänt höjda kostnadsläget.

Mot bakgrund av nuvarande marknadsförhållanden bedöms de tidigare prisnivåerna som osannolika för de kommande åren. Faktiska försäljningar och framtagna värderingar ligger till grund för de prisnivåer som återspeglas i den uppdaterade prognosen.

Den främsta anledningen till ökade kostnader för åtgärder på allmän plats är ökade entreprenadkostnader generellt, där det faktiska utfallet har visat sig bli högre än prognostiserad anläggningskalkyl.

En kostnadsbesparingsutredning har genomförts för hela projektet Rosendal, inklusive etapp 3. Utredningen har fokuserat på att identifiera kostnadseffektiva materialval och konstruktionslösningar samt implementera större, mer kostnadseffektiva entreprenader för allmän plats. Bedömningen är att de föreslagna åtgärderna kan minska projektets kostnader samtidigt som erforderliga krav på kvalitet, funktionalitet, drift och hållbarhet bibehålls.

Marknadsläget har gjort att planerade byggstartar har försenats vilket ger en längre utbyggnadstid än tidigare planerat.

Ingen avvikelse finns för beslutad kvalitet i etappen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

För Rosendal etapp 3 har de prognosticerade kostnaderna ökat med 35 miljoner kronor och de prognosticerade intäkterna minskat med 86,1 miljoner kronor.

Beslut om reviderad budget medför ett minskat exploateringsnetto på 121,2 miljoner kronor. Nytt prognosticerat exploateringsnetto uppgår till 155 miljoner kronor.

Beslut om reviderad budget bedöms inte medföra några förändringar avseende planerade följdinvesteringar.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 21 september 2026
- Bilaga 1, Reviderad genomförandebudget för *Rosendal etapp 3*

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson  
Stadsdirektör

Christian Blomberg  
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

**Bilaga 1 till ärende Reviderad genomförandebudget för Rosendal etapp 3**

Datum:

2026-09-21

Diarienummer:

KSN-2026-01628

Handläggare:

Marcus Kollberg

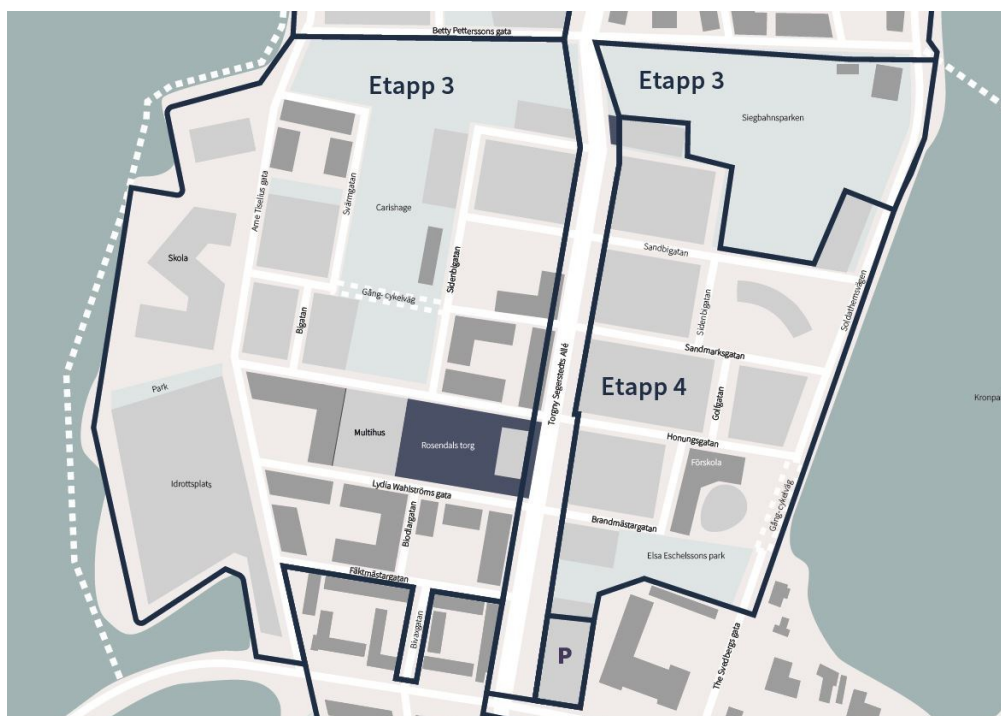
## Reviderad genomförandebudget för *Rosendal etapp 3*

### 1. Beskrivning av projektet

Rosendal etapp 3 syftar till att ge plats för nybyggnation av bland annat cirka 1 500 bostäder i form av radhus och flerbostadshus med inslag av lokaler i bottenvåningar, en skola, ett multihus med bibliotek, kulturskola och idrottshallar, en idrottsplats, ett mobilitetshus samt allmän plats bestående av gator, två stadsdelsparker och Rosendals torg.

Etappen är till stora delar genomförd, inklusive flera ovanstående delar. Idag finns i etappen exempelvis redan cirka 1 000 bostäder med inslag av lokaler i bottenvåningar, skolan, multihuset, mobilitetshuset, idrottsplatsen, stadsdelsparkerna och samtliga gator är utbyggda till skede 1, vissa till skede 2.

Det som återstår att genomföra är sammanfattat ca 500 bostäder samt allmän plats i form av utbyggnad av kvarvarande gator till skede 2 samt Rosendals torg inklusive centrumbyggnad på Rosendals torg.



Kommunstyrelsen beslutade den 11 juni 2024 (§ 194) om en genomförandebudget för Rosendal etapp 3 för att möjliggöra för planering och genomförande av etappen.

## 2. Utbyggnadsordning

All allmän plats i etappen är utbyggd till minst skede-1. Viss allmän plats är helt färdigställd. Återstående finplanering (skede 2) av allmän plats anpassas efter kvarvarande bostadskvarters utbyggnadstakt.

Denna begäran av reviderad budget avser budgeten för hela etappen.

## 3. Tidplan för aktuell projektfas

Projektet fortlöper inte enligt den tidplan som finns i projektdirektivet för Rosendal eller den senast kommunicerade tidplanen. Marknadsläget har gjort att planerade byggstartar har försenats.

## 4. Kvalitet

Allmän plats byggs ut till hög standard. Detta budgetbeslut innebär inga förändringar av kvalitet för Rosendal etapp 3.

## 5. Ekonomi

### 5.1 Genomförandebudget

Projektets genomförandebudget utgör projektets totala ekonomi (tkr):

| Genomförandefasen              | Budget              | Prognos             | Avvikelse           |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Intäkter</b>                | <b>691 906 538</b>  | <b>605 785 139</b>  | <b>-86 121 398</b>  |
| I - Exploateringsersättning    | 0                   | 0                   | 0                   |
| I - Köpeskilling               | 636 119 359         | 548 792 759         | -87 326 600         |
| I - Vidarefakturerings         | 46 728 579          | 47 746 182          | 1 017 603           |
| I - Övriga intäkter            | 9 058 599           | 9 246 198           | 187 599             |
| <b>Kostnader</b>               | <b>-415 731 631</b> | <b>-450 772 949</b> | <b>-35 041 319</b>  |
| K - Entreprenad                | -245 565 768        | -283 200 315        | -37 634 547         |
| K - Markförvärv                | -22 864 969         | -22 864 969         | 0                   |
| K - Personal extern            | -2 924 363          | -3 293 456          | -369 093            |
| K - Personal intern            | -33 336 223         | -36 900 315         | -3 564 092          |
| K - Projektering               | -17 782 899         | -19 052 896         | -1 269 997          |
| K - Utredningar                | -42 574 236         | -36 333 952         | 6 240 284           |
| K - Övriga kostnader           | -33 762 078         | -33 593 488         | 168 590             |
| K - Kommunikation och dialog   | -82 807             | -89 207             | -6 400              |
| K - Avgifter                   | -5 147 811          | -4 234 318          | 913 493             |
| K - Byggledning och besiktning | -11 402 488         | -10 781 333         | 621 155             |
| K - Planläggning               | -287 988            | -428 699            | -140 711            |
| <b>Totalsumma</b>              | <b>276 174 907</b>  | <b>155 012 190</b>  | <b>-121 162 717</b> |

I den reviderade budgeten har kostnaderna ökat med 35 miljoner kronor och intäkterna har minskat med 86,1 miljoner kronor. Det innebär ett förändrat

exploateringsnetto om 121,2 miljoner kronor och ett nytt prognosticerat exploateringsnetto om 155 miljoner kronor.

Förändringarna i projektresultatet har skett främst till följd av minskade intäkter för markförsäljning som kommer av minskade markpriser samt till följd av ökade kostnader för åtgärder på allmän plats och det allmänt höjda kostnadsläget.

Mot bakgrund av nuvarande marknadsförhållanden bedöms de tidigare prisnivåerna som osannolika för de kommande åren. Faktiska försäljningar och framtagna värderingar ligger till grund för de prisnivåer som återspeglas i den uppdaterade prognosen.

Den främsta anledningen till ökade kostnader för åtgärder på allmän plats är ökade entreprenadkostnader generellt, där det faktiska utfallet har visat sig bli högre än prognostiserad anläggningskalkyl.

En mindre del av förändringarna är en följd av den förlängda tidplanen för etappen som innebär att projektet behöver hållas i gång över längre tid med ökade kostnader som följd, bland annat i form av fastighetsskatt för redan avstyckade fastigheter.

En kostnadsbesparingsutredning har genomförts för hela projektet Rosendal, inklusive etapp 3. Utredningen har fokuserat på att identifiera kostnadseffektiva materialval och konstruktionslösningar samt implementera större, mer kostnadseffektiva entreprenader för allmän plats. Bedömningen är att de föreslagna åtgärderna kan minska projektets kostnader samtidigt som erforderliga krav på kvalitet, funktionalitet, drift och hållbarhet bibehålls.

**Beslut delges:**

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