

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-12-01

Diarienummer:
KSN-2016-2215

Handläggare:
Axel Heyman

Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt 2026

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna rapporten om portföljbalanseringen enligt bilaga 1,
2. **att** godkänna att projekt som redovisas i bilaga 2 ingår i projektportföljen efter balanseringen, samt
3. **att** godkänna ändringar respektive ny tillämpning av portföljmål enligt bilaga 1.

Ärendet

Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt är ett verktyg för att på ett ordnat sätt och utifrån uppsatta mål planera, koordinera och kommunicera den samlade stads- och landsbygdsutveckling som sker i Uppsala. Portföljen balanseras varje år och då beslutas vilka projekt som fortsättningsvis ska ingå i den. Det görs med stöd av prioriteringskriterier och portföljmål som kommunstyrelsen beslutar om. I samband med årets balansering föreslås en justering av portföljmålet för verksamhetsmark.

Årets balansering innebär en uppdatering av förra årets något mer omfattande justering på bostadssidan. Bedömningen är att efterfrågan på bostäder och lokaler för perioden 2027-2041 inte förändrats i någon större utsträckning sedan förra årets bedömning. Det innebär att Uppsala bedöms ha en tillväxt, men att den är lägre än tidigare bedömningar från början av 2020-talet. Det innebär också att kommunen möter den förväntade befolkningstillväxten och skapar förutsättningar för ett samhällsbyggande som ligger i linje med den politiska viljan om hur framtidens kommun ska se ut.

Det är fortsatt viktigt att projektverksamheterna tillsammans med övriga samhällsbyggnadsaktörer inom koncernen anpassar verksamheten efter den uppdaterade portföljen för att kommunen som helhet ska möta realiserandet av bostäder och verksamhetslokaler på ett sätt som inte genererar onödiga kostnader eller risker.

Beredning

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett ärendet tillsammans med kommunledningskontoret, Uppsalahem AB och Uppsala Vatten och Avfall AB.

Föredragning

Projektportföljen innehåller samhällsbyggnadsprojekt. Den är ett verktyg för kommunen att styra samhällsbyggandet, både när det gäller inriktning och kvantitet. Arbetet med projektportföljen är ett instrument för att genomföra kommunens översiktsplan och den utbyggnadsinriktning som finns i Planeringsstrategi för Uppsala kommuns översiktsplanering (kommunfullmäktige 7 november 2023, § 195). Projektportföljen anpassas bland annat successivt till avtalet med staten, det så kallade fyrsårsavtalet.

Projektportföljen utvecklas över tid utifrån de förutsättningar för byggande som ges av bland annat marknaden, befolkningstillväxten och kommunens ekonomiska förutsättningar. Nya projekt läggs in och avslutade projekt tas bort. De projekt som redan finns i portföljen kan förändras över tid, exempelvis tidigareläggas eller förskjutas framåt i tid. Det är styrningen av hur portföljen behöver förändras som kallas för "balansering" av portföljen. Balanseringen av projektportföljen som helhet görs varje år för en 15-årsperiod med föreslagna projektstarter för innevarande år, med utblick mot nästkommande två år.

Årets balansering är fortsatt präglad av hur konjunkturen ser ut för bostadsbyggandet och hur det i sin tur påverkar de ekonomiska förutsättningarna för kommunkoncernen som helhet.

Det är värt att notera att den långsiktiga takten i samhällsbyggandet i Uppsala kommun ligger på höga nivåer jämfört med andra kommuner. Det innebär att beredskapen är god och att nödvändiga investeringar föreslås för att säkra den långsiktiga utvecklingen.

Förra årets balansering präglades av att projektportföljen innehöll för många projekt i förhållande till vad som är möjligt att förverkliga. Tack vare den kraftiga minskningen av projekt som gjordes då, är behovet att justera antalet projekt mycket litet i årets balansering. Det finns fortfarande viss överkapacitet av bostäder och lokaler för näringsliv, med undantag för verksamhetsmark som på kort sikt fortsatt har behov av att förstärkas. Portföljen balanseras så att mängden och blandningen av projekt möter den verkliga efterfrågan på marknaden men med fortsatt beredskap på längre sikt.

Årets balansering innebär att:

- Inflödet av nya projekt är lågt.
- Kommunen prioriterar projekt som ingår i fyrsårsavtalet eller ligger längs med spårvägssträckorna. Det betyder att Rosendal, Ulleråker, Gottsunda/Valsätra, Ultuna och Sydöstra stadsdelarna prioriteras. Utanför staden prioriteras Storvreta framför andra program och projekt.

Tempot i projektprogrammen som beslutades förra året ligger fast. Inom fyrsårsavtalet betyder det ett lägre planeringstempo som följer takten för kommande investeringar i den geografin. För program i staden som inte ingår i fyrsårsavtalet föreslås tempot i planläggningen ligga kvar i nivå med efterfrågan på marknaden. Utanför staden föreslås Storvreta prioriteras framför andra program och projekt.

Anpassningar av vad som ska ingå i portföljen görs med stöd av de prioriteringskriterier och portföljmål som redan beslutats av kommunstyrelsen. Volymmålet för verksamheter föreslås justeras. Viktigt att notera är att Uppsala även efter balanseringen har en god beredskap för att tillhandahålla byggklara projekt.

Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna balanseringen av portföljen är av stor vikt för att få en koncernekonomi i balans samtidigt som den säkrar kommunens åtaganden i fyrsårsavtalet. Det är fortsatt viktigt att portföljbalanseringen får genomslag. Det innebär att anpassningar behöver göras i respektive projekt för att på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt takta exploateringskostnader med troliga intäkter i tid. Därutöver behöver det ske en översyn av när utbyggnad och markförsäljningar sker i tid, hur projekt som är vilande bemannas och hur verksamhetens debiteringsgrad ser ut.

Portföljen skapar kortsiktigt inga överskott inom exploateringsverksamheten, givet marknadsläget och den fas som flera större projekt befinner sig i. På längre sikt ökar en bättre balanserad portfölj däremot möjligheterna till överskott i takt med att marknadsläget förbättras.

De följdinvesteringar i teknisk infrastruktur (till exempel anläggningar för vatten och avlopp) som inte finansieras av exploateringsersättning hanteras i mål- och budgetprocessen genom att investeringsplaner för respektive nämnd och bolag samordnas med projektportföljen. Det ger förutsättningar för samlade bedömningar av hur kommunkoncernens ekonomi påverkas som helhet. Balanseringen innebär också att de ekonomiska riskerna med investeringar i infrastruktur minskar när byggandet koncentreras till färre geografiska områden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 1 december 2025
- Bilaga 1, Projektportföljen och förslag till reviderade portföljmål
- Bilaga 2, Projekt som ingår i portföljen efter balanseringen 2026

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1, Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt 2026

Datum:

2025-12-11

Diarienummer:

KSN-2016-2215

Handläggare:

Axel Heyman

Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt 2026

Innehåll

Sammanfattning	3
Introduktion	3
Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt	3
Portföljbalansering	3
Omvärldsförändringar	4
Befolkningsprognos 2025	4
Efterfrågan på bostäder	5
Efterfrågan på mark och lokaler för näringslivet	5
Vatten- och avloppskapacitet i kommunen	6
Portföljmål	7
Jämn utveckling över tid	8
Volymmål för bostäder	8
Volymmål för verksamheter	8
Lägen	9
Aktörsmålet	9
Bostadsblandning	9
Följdinvesteringar	10
Målet för koncernekonomin	10
Övrig systempåverkan/kvaliteter	10
Styrning av portföljen	10
Utgångsläge	11
Måluppfyllelse	12
Åtgärder	14
Risker	15
Ekonomisk bedömning	15
Lägre kostnader och långsiktig byggberedskap	15

Sammanfattning

Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt är ett verktyg för att styra samhällsbyggandet. Portföljen balanseras varje år och då beslutas vilka projekt som fortsättningsvis ska ingå i den. Det görs med stöd av prioriteringskriterier och portföljmål som kommunstyrelsen beslutar om. I samband med årets balansering föreslås en justering av portföljmålet för verksamhetsmark.

Årets balansering innebär framför allt ett fokus på en fortsatt anpassning till förra årets balansering och att få fram verksamhetsmark.

Genom årets balansering begränsas fortsatt inflödet av nya bostadsprojekt samtidigt som projekt för verksamhetsområden prioriteras.

Introduktion

Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt

Stadsbyggnadsförvaltningen samordnar arbetet med den gemensamma projektportföljen för samhällsbyggnadsprojekt. Med samhällsbyggnadsprojekt menas projekt vars mål är att åstadkomma mer omfattande fysisk förändring där kommunen är en part med stark möjlighet att påverka.

Projektportföljen utvecklas över tid. Nya projekt läggs in och avslutade projekt tas bort. De projekt som redan finns i portföljen kan förändras under tidens gång, exempelvis tidigareläggas eller ändra innehåll. Den här förändringen av portföljen är en konsekvens av hur den styrs. Projektportföljen är med andra ord ett verktyg för att styra samhällsbyggandet i kommunen. Genom arbetet med projektportföljen utformas samhällsbyggnadsprojekten så att de som helhet stämmer överens med den politiska vilja som finns i bland annat översiktsplan och kommunövergripande program. Det är styrningen av hur portföljen behöver förändras som kallas för "balansering" av portföljen.

Projektportföljen har främst fokus på projekt och projektidéer som kräver planläggning och som är av gemensamt intresse för flera styrelser och nämnder. Projekten har också en påverkan på kommunstyrelsens kassaflöde och ekonomiska resultat. Övriga mindre projektidéer bedöms av varje nämnd för sig, främst då plan- och byggnadsnämnden och gatu- och samhällsmiljönämnden. Det gäller exempelvis för små detaljplaneprojekt och investeringar i allmänna anläggningar som inte ger nämnvärd inverkan på det sammantagna byggandet eller kräver medverkan av andra nämnder. Bolagens investeringar omfattas inte heller av projektportföljen utan styrs i stället genom lokalförsörjningsplaner och den koncerngemensamma investeringsprocessen. Vid själva balanseringen av projektportföljen beaktas dock även sådana övriga investeringar och projekt.

Portföljbalansering

Portföljbalanseringen handlar om att uppdatera styrningen utifrån ny kunskap och nya förutsättningar. Till stöd för balanseringsarbetet finns prioriteringskriterier och mål för portföljen som är godkända av kommunstyrelsen. Portföljbalanseringen leder fram till

ett underlag där det framgår vilka projektidéer som är rimliga att ta vidare under kommande år och om andra förändringar bör göras i portföljen.

Balanseringen av projektportföljen som helhet görs på en 15-årshorisont, medan nya projektstarter föreslås för det närmaste året, med utblick på nästkommande två år. Slutliga beslut om planläggning, projektdirektiv med mera tas av respektive berörd nämnd eller styrelse. Balanseringen rapporteras i kommunstyrelsen.

Samhällsbyggnadsprojekten kan skapa behov av följdinvesteringar som handlar om att säkerställa välfärdsverksamheter (exempelvis förskolor), tekniska system (exempelvis avlopp) och transportsystem (exempelvis vägar). Sådana följdinvesteringsprojekt samordnas med projektportföljen, men behandlas på annat sätt, främst genom lokalförsörjningsplaner och investeringsplaner i koncernens förvaltningar och bolag.

Vad som präglar årets balansering

I årets balansering föreslås förra årets balansering av bostäder ligga kvar med mindre uppdateringar av vissa projekt. I stället för större omprioriteringar behöver implementeringen av förra årets balansering fortsätta. Årets balansering föreslår inte heller några större omprioriteringar för kontorsprojekt och verksamhetsmark.

Omvärldsförändringar

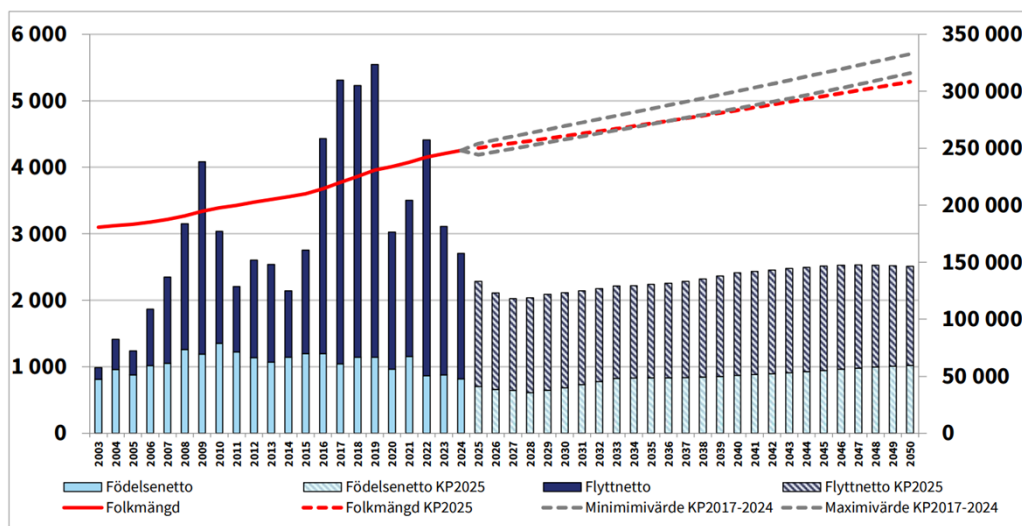
Vid sidan av kommunens omvärldsanalys för mål och budget och den årliga uppdateringen av befolkningsprognosen har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram en scenarioanalys kopplad till översiktsplanen. Den samlade bedömningen är att osäkerheten i omvärlden kvarstår från förra året samt att befolkningsökningen fortsätter att avta.

Befolkningsprognos 2025

Uppsalas befolkning växer och förväntas fortsätta att växa. Sett till ett nationellt perspektiv har Uppsala fortsatt en stark befolkningsutveckling. Enligt den uppdaterade befolkningsprognosen kommer dock antalet invånare att växa i lägre grad än vad som tidigare förväntats.

Årets befolkningsprognos visar att folkmängden förväntas uppgå till 307 000 invånare 2050. Till största del beror den dämpade befolkningsökningen på minskad invandring och minskat barnafödande.

Att folkmängden väntas öka i långsammare takt än tidigare påverkar i sin tur hur många bostäder som efterfrågas. Det totala bostadsbehovet på lång sikt bedöms därför vara lägre än analyser tidigare år.



Folkmängd, flyttnetto och födelsenetto, utfall år 2003–2023 och prognos KP2024 år 2025–2050 samt folkmängdens max- och minimivärden i KP2017-KP2024, Uppsala kommun, år 2003–2050.

Efterfrågan på bostäder

Sedan förra året är bedömningen att marknaden har stabiliserats. Samtidigt har befolkningsprognosen skrivits ned ytterligare, vilket ger en lägre efterfrågan på bostäder totalt sett, men effekten blir kännbar först på längre sikt än portföljens 15-årssikt. Därmed bedöms efterfrågan ligga på ungefär samma nivåer som bedömningarna 2024.

Efterfrågan på mark och lokaler för näringslivet

Konjunktur- och ränteläget påverkar byggandet påtagligt. Näringslivets efterfrågan på verksamhetslokaler och mark för handel och service förväntas vara fortsatt återhållsam, vilket påverkar efterfrågan på byggbar mark.

Efterfrågan på kontorslokaler är svårbedömd på längre sikt beroende på den fortsatta utvecklingen av mer distansarbete, AI-driven effektivisering och effektivare användning av lokalytor.

När det gäller verksamhetsmark för industri och annan utrymmeskrävande eller miljöstörande verksamhet kan den långsiktiga efterfrågan komma att gå upp tack vare återindustrialisering.

Inom arbetet med revideringen av översiktsplanen har en analys av framtida behov av lokaler och mark för näringsliv tagits fram. Analysen tittar på behovet i tre olika utvecklingsscenarion fram till 2050 respektive 2070. Därmed är behoven inte helt avgränsade till portföljens 15-årssikt. Det går att utläsa från sammanställningen nedan att bedömningen av behov för framför allt verksamhetsmark har ett stort spann. På sikt är även kontorsbehovet svårbedömt men skiljer sig inte i lika hög grad fram till 2050.

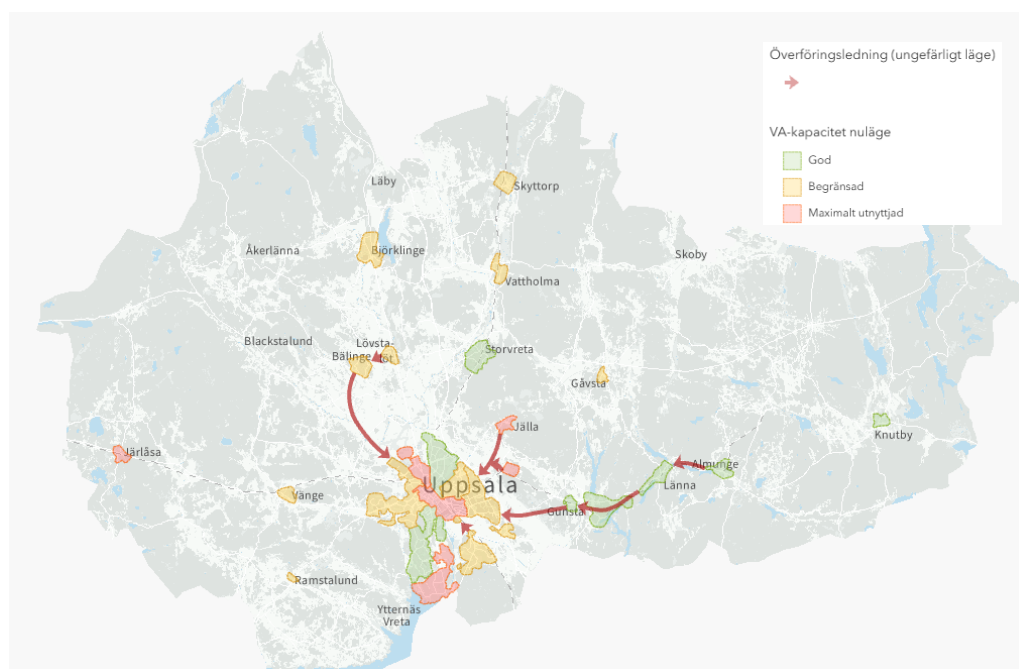
	Behov 2050	Behov 2070
Mark för industri och logistik Kvadratmeter kvartersmark	161 000 – 680 000	221 000 – 1 150 000
Kontorsyta Bruttoarea (BTA)	71 000 – 130 000	90 000 – 230 000

Tabell 1. Sammanfattning av analysen av ytbehov för industri/logistik och kontor från scenarioanalysen som gjorts i samband med revideringen av översiktsplanen.

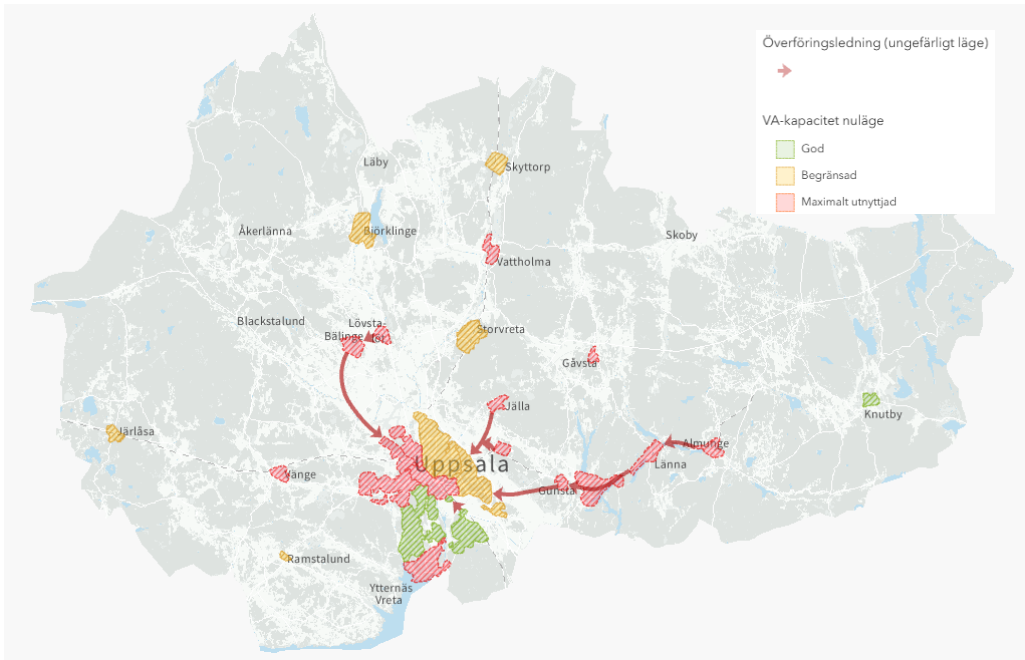
Vatten- och avloppskapacitet i kommunen

En grundläggande förutsättning för stadsbyggande är försörjningen av vatten och avlopp. Som med infrastruktur i allmänhet behövs mycket god framförhållning eftersom utbyggnaden är tidskrävande. Portföljens påverkan på kapaciteten för vatten och avlopp (VA) följs kontinuerligt upp av stadsbyggnadsförvaltningen och Uppsala Vatten och Avlopp AB samt redovisas årligen i samband med portföljbalanseringen på ett övergripande sätt.

Nedan är översiktsbild av hur VA-kapaciteten i kommunen ser ut idag samt hur den ser ut 2035 med förra årets anpassning till planeringsram och planerade investeringar i VA-systemet. För Uppsala stad begränsar främst kapacitet i huvudledningar, och för tätorterna främst kapacitet i vattenverk, avloppsreningsverk eller tillgång på råvatten. Kapaciteten är översiktligt beskriven vilket innebär att det på detaljnivå kan finnas andra begränsningar.



Övergripande bedömning av VA-kapaciteten i relevanta delgeografier i nuläget. Källa: Uppsala vatten och avlopp AB.



Övergripande bedömning av VA-kapaciteten i relevanta delgeografier år 2035. Källa: Uppsala vatten och avlopp AB.

Sammantaget är VA-kapaciteten begränsad i många delar av kommunen även 2035. Detta är delvis för att det inte är ekonomiskt försvarbart att ha för mycket överkapacitet. Alltså behöver timingen för framför allt bostadsbyggande vara så god som möjligt. Större kapacitetshöjande åtgärder i nordvästra staden bedöms inte kunna vara på plats före 2035. Portföljen förtydligar vikten av att den kapacitetshöjningen kommer till stånd så snart det är möjligt.

Portföljmål

Senaste beslut om portföljmål fattades av kommunstyrelsen 5 mars 2025 (§ 64). Målen är formulerade under följande rubriker.

- Jämn utveckling över tid
- Volym bostäder och lokaler
- Lägen
- Aktörer
- Bostadsblandning
- Följdinvesteringar
- Koncernekonomi
- Övrig systempåverkan/kvaliteter

Samtliga mål utom *Volym* *bostäder och lokaler* föreslås ligga fast. Det innebär att målen framåt föreslås förändras i följande grad:

- Jämn utveckling över tid (är kvar som det är)
- Volymen bostäder och lokaler (ändras)
- Lägen (är kvar som det är)
- Aktörer (är kvar som det är)
- Bostadsblandning (är kvar som det är)
- Följdinvesteringar (är kvar som det är)

- Koncernekonomi (är kvar som det är)
- Övrig systempåverkan/kvaliteter (är kvar som det är)

Här följer en redovisning av vart och ett av portföljmålen, inklusive förslaget till ändring.

Jämn utveckling över tid

Målet föreslås vara kvar som det är. Målet bottnar i att stora fluktuationer i samhällsbyggandet är svåra att möta organisatoriskt såväl som ekonomiskt. Portföljbalanseringen ska medverka till att byggande kan pågå kontinuerligt och svara upp mot efterfrågan/behov av nya bostäder och lokaler vid varje tidpunkt. Tidshorisonten ska vara minst 10 år. Något särskilt kvantitativt mål för begränsning av fluktuationer specificeras dock inte.

Volymmål för bostäder

Målet föreslås vara kvar som det är. Målet har en långsiktig och en kortsiktig målnivå.

Långsiktig målnivå (15 år):

Möjliggör för cirka 2 000 bostäder per år i termer av färdiga detaljplaner och pågående planarbeten.

Kortsiktig målnivå (mål- och budgetperioden, 3 år):

Planberedskap ska finnas för minst 9 000 bostäder = 3 000 bostäder/år.

Nedbrytning av ovanstående mål i olika andelsmål rörande bostadstyper och upplåtelseformer följer de uppdaterade delmålen 1.2–1.4, i Program och handlingsplan för bostadsförsörjningen, Bostad för alla (KSN-2024-00722) som beslutades i kommunfullmäktige den 24 februari 2025 (§68).

Volymmål för verksamheter

Målet föreslås ändras. Den föreslagna ändringen är av mindre omfattning. Målet föreslås formuleras så att det bättre stämmer överens med de mål för verksamhetsmark som finns i Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet (KSN-2024-01709) som beslutades i kommunstyrelsen den 19 juni 2024 (§44).

Nuvarande lydelse:

Verksamhetsmark:

Det ska finnas ständig planberedskap om minst 45 hektar kvartersmark för verksamheter i skilda lägen. På sikt bör planberedskapen öka till bortåt 100 hektar mark så att det finns utrymme för etablering av större anläggningar med exportindustri.

Verksamhetslokaler:

Möjliggör byggandet av verksamhetslokaler för näringslivet som motsvarar målet om 2 000 arbetstillfällen per år varav 70 procent i privat sektor plus minst 20 procent marginal, i termer av färdiga detaljplaner och pågående detaljplanearbeten.

Föreslagen till ändrat mål:

Verksamhetsmark:

Från 2025 ska det finnas ständig planberedskap om i snitt minst 45 hektar kvartersmark för verksamheter. Senast från 2030 ska det finnas en samlad ständig planberedskap motsvarande minst 100 hektar verksamhetsmark. Planberedskapen är utspridd på olika geografiska lägen i kommunen och grundas på bedömningar av näringslivets behov och efterfrågan. Av denna mark bör minst 50 hektar vara sammanhängande i planberedskap för en eller flera större etableringar senast 2030. Minst hälften av beredskapen ska finnas på mark som kommunen har rådighet över.

Verksamhetslokaler:

Möjliggör byggandet av verksamhetslokaler för näringslivet som motsvarar målet om 2 000 arbetstillfällen per år varav 70 procent i privat sektor plus minst 20 procent marginal, i termer av färdiga detaljplaner och pågående detaljplanearbeten.

Lägen

Målet föreslås vara kvar som det är. Stadsutveckling, byggande och kommunala investeringar inom stadsområdet behöver i hög grad fokuseras till lägen utmed den tänkta spårvägen och inom upptagningsområdet för den nya järnvägsstationen, samt till verksamhetsmark vid den nya trafikplatsen på E4. Detta får dock inte innebära att nödvändig utveckling avstannar i andra delar av staden.

Utvecklingen i de prioriterade tätorterna bör åtminstone fram till 2030 ske utan stora tröskelinvesteringar, utom där sådana redan har beslutats. Ständig planberedskap för minst 400 bostäder ska finnas i de prioriterade tätorterna sammantaget, samt planberedskap i var och en av dem.

Aktörsmålet

Målet föreslås vara kvar som det är. Enligt målet strävar kommunen efter att kunna styra en viss del av bostadsbyggandet genom att villkora användningen av kommunalt ägd mark:

Minst 50 procent av bostäderna i portföljen ska finnas på mark som ägs av Uppsala kommun eller dess bolag.

Bostadsblandning

Målet föreslås vara kvar som det är. Blandning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar i skilda stadsområden och prioriterade tätorter är en strävan som uttrycks i såväl översiktsplanen, mål- och budget som bostadsförsörjningsprogrammet "Bostad för alla". I grunden handlar det om att hushåll med olika socioekonomi, ålder, sammansättning och i olika skeden i livet ges möjlighet att bo i hela Uppsala. Det förväntas stärka barns livschanser och bidra till en ökad sammanhållning inom kommunen. Det innebär att ny bebyggelse behöver komplettera den bebyggelse som

redan finns i ett område, exempelvis genom upplåtelseform, bostadsstorlek och kostnad för att bo.

Projektportföljen ska aktivt styra bostadsbyggandet mot ökad blandning av exempelvis upplåtelseformer och bostadsstorlekar, mätt över både enskilda stadsdelar och tätorter samt staden som helhet.

Följdinvesteringar

Målet föreslås vara kvar som det är. Utbyggnaden ska i första hand ske så att kapaciteten i den tekniska och sociala infrastrukturen, både befintlig och planerade investeringar, nyttjas. Enskilda samhällsbyggnadsprojekt som initierar större, oplanerade investeringar i teknisk och social infrastruktur ska undvikas.

Målet för koncernekonomin

Målet föreslås vara kvar som det är. Kommunen har under senare år noga följt de förhållanden som gäller för Uppsalas lokala marknad för byggande. Sedan målet togs har det blivit tydligt att det behöver anpassas till nuvarande och framtida förhållanden.

Nuvarande lydelse:

Exploateringsverksamheten ska generera ett ekonomiskt överskott som bidrar till finansiering av nödvändiga följdinvesteringar av bostadsbyggandet. Det handlar om kapacitetshöjande investeringar i sådan övergripande och lokal teknisk och social infrastruktur som normalt inte är exploateringsfinansierad, men som följer av exploateringarna och därmed sammanhängande befolknings- och arbetsplatsutveckling.

Övrig systempåverkan/kvaliteter

Målet föreslås vara kvar som det är. Det här målet är en restpost för andra sammantagna konsekvenser, exempelvis sociala, miljömässiga och näringslivsmässiga aspekter.

Styrning av portföljen

Givet den senaste 15-årsperiodens höga byggtakt och befolkningsutveckling har flera större projekt och planer startats. Uppsala har byggt upp en mycket god beredskap för att möta en stark utveckling. Det finns en stor mängd samhällsbyggnadsprojekt i både antagna och pågående detaljplaner i portföljen. Med den rådande lågkonjunkturen och den nedskrivna befolkningsprognosen betyder det att det finns en viss överkapacitet i portföljen sett till den produktionstakt som byggaktörerna förväntas ha. Överkapaciteten består i huvudsak av bostäder, medan mark och lokaler för verksamheter på kort sikt fortsatt har en underkapacitet.

Förra årets balansering hade fokus på att anpassa storleken på bostadsportföljen till rådande omvärldsläge. Årets balansering innebär inga större förändringar gällande bostäder, utan understryker att arbetet med att anpassa takt och planering efter förra årets balansering behöver prioriteras fortsatt.

Här följer en närmare beskrivning av överväganden som ligger till grund för balanseringen.

Utgångsläge

Bostäder

Givet den fortsatt låga byggtakten finns fortfarande stora mängder bostäder i detaljplaner som är antagna. Det finns närmare 13 000 byggrätter för bostäder i olika delar av kommunen och för olika bostadstyper som kan byggstarta efter en bygglovsprövning. Därutöver finns cirka 18 000 bostäder i pågående detaljplanearbeten, varav knappt 14 000 ligger inom balanseringsperioden.

Utöver de redan antagna och pågående detaljplanerna finns en stor mängd detaljplaner som är på väg att starta. Det tyder på en hälsosam marknad att projektidéer finns trots ett redan stort utbud – ett tecken på att det är attraktivt att bostadsutveckla i kommunen. Den ganska stora mängden projektidéer förklaras av det avtal om fyra tågspår som slutits med staten, och är en del av den motprestation som kommunen åtagit sig.

Verksamheter

Verksamhetsområden i portföljen uppgår i förslaget till balansering till cirka 240 hektar kvartersmark. Av dessa är knappt nio hektar i antagna detaljplaner och 42 hektar i pågående detaljplanearbeten.

Kontorsytor uppgår totalt till en bruttoarea (BTA) på knappt 650 000, varav 120 000 i antagna detaljplaner och 440 000 i pågående detaljplanearbeten.

Övriga ytor för verksamheter är svårare att särskilja, då flexibiliteten i planerna är stor och byggaktörer inte har bestämt ändamål eller inte finns på plats. Totalt uppgår övriga ytor till 140 000 BTA, varav 60 000 BTA i antagna detaljplaner och knappt 80 000 BTA i pågående detaljplanearbeten.

Planeringsram

Det är viktigt att koncernens samlade investeringar i exempelvis skolor, VA och exploaterbar mark sker i samma takt. Därför arbetar stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med andra delar av kommunkoncernen med en så kallad planeringsram som planeringen av följdinvesteringar anpassas till. Det gör att kommunen undviker en alltför hög investeringstakt och onödiga kostnader som det kan leda till.

Planeringsramen baseras på en analys av vilken bärkraft och betydelse portföljens bostadsprojekt har. Den fungerar som en gemensam utgångspunkt för investeringsplanering inom koncernen och är ett sätt att minska, men inte undanröja, osäkerheten som ges när den *möjliga* bostadsproduktionen ligger mycket högre än prognosen (den *troliga* bostadsproduktionen). Prognos och planeringsram korrigeras årligen inför portföljbalanseringen.

Den aktuella planeringsramen är satt till cirka 1 500 bostäder per år (samma som föregående år).

Måluppfyllelse

I det här avsnittet beskrivs måluppfyllelse för de mål för portföljen som kommunstyrelsen har beslutat om.

Jämn utveckling över tid

Förra årets balansering innebar en större omprioritering i kommunens stadsbyggande som framför allt yttrade sig i att vara mer restriktiv med att initiera nya bostadsprojekt för den ordinarie marknaden. Balanseringen gav ett tydligt medskick till verksamheterna som driver projekt att anpassa pågående bostadsprojekt så att initiala investeringar sker närmare färdigställandet av bostäderna i tid.

Trots att en viss mängd projekt och planer sköts på framtiden fortgår den största delen av portföljens projekt. Däremot behöver takten och i förlängningen ekonomin ses över inom varje projekt för att uppnå en jämnare utveckling över tid.

Målet bedöms som ej uppfyllt då det finns en tydlig puckel av projekt i färdigställandeskede 2029 till 2032 för att sedan avta under resten av perioden.

Volymmål för bostäder

De övergripande volymmålen för bostäder, som handlar om beredskap om 9 000 bostäder i antagna planer och därefter 2 000 bostäder per år, är uppfyllda. Alltså är beredskapen i stort god.

Nedbrutet på bostadstyp, finns det fortsatt en för liten andel markbostäder i portföljen (11 procent). För upplåtelseformer är uppföljningen svårare eftersom kommunen saknar rådighet över upplåtelseformer på privat mark och att det inte är känt vilken upplåtelseform det i slutändan blir i alla projekt. Av den information som finns görs bedömningen att målen om minst 30 procent av bostadsrätt och hyresrätt på nyproduktionen ändå nås.

Volymmål för verksamheter

Med den inriktning som portföljen har idag nås målen om verksamhetsmark som finns. Det är dock så att målet är formulerat som att det från 2030 ska finnas en viss volym verksamhetsyta, vilket bygger på att planer startas och vinner laga kraft, samt att marken förbereds.

I dagsläget är det ett underskott på verksamhetsmark totalt sett. Det är också en liten spridning i geografi och prisnivå på den mark som finns tillgänglig. Alltså är det viktigt att prioritera de projekt för verksamhetsmark som föreslås i årets balansering.

När det gäller övriga lokaler för näringslivet är möjligheterna goda att kunna uppfylla målen. De uppskattade volymerna i färdiga detaljplaner och pågående planläggning samt bedömda planstarter under 2026 överträffar målen om 15 års framförhållning avseende såväl kontor, handel och service samt industri-bygg-logistik.

Det bör nämnas att kontorsytor i portföljen överstiger de prognostiserade behoven fram till 2070, som tagits fram i samband med revideringen av översiktsplanen, med stor marginal (se tabell 1).

Lägen

För bostadsbyggandet ska lägen inom fyrspårsgeografin, spårvagnen och de prioriterade tätorterna prioriteras. Portföljen har en tydlig prioritering för att underlätta bostadsbyggande längs kommande spårvägssträckning och övriga delar av fyrspårsgeografin. Därutöver finns en total planberedskap i de prioriterade tätorterna som når målnivåerna, samt att varje prioriterad tätort har antagna eller pågående detaljplaner för bostäder. Därmed är måluppfyllelsen god.

Aktörsmålet

Av de knappt 30 000 bostäderna som ligger i portföljen ligger 59 procent på koncernmark, vilket betyder att måluppfyllelsen är god.

Bostadsblandning

I staden som helhet blandas bostadsbeståndet utifrån upplåtelseform och bostadstyp i viss utsträckning av de projekt som ingår i portföljen. Framför allt bedöms andelen hyresrätter öka.

I de mest homogena områdena är effekten på bostadsblandningen liten. Endast i Gottsunda kompletteras tydligt med upplåtelseformer som ökar bostadsblandningen. Övriga kompletteringar som sker är mindre i relativ volym och har därmed inte samma påverkan på sammansättningen.

Det finns också delar i portföljen som direkt motverkar målet om bostadsblandning.

Analysen av påverkan i alla stadsdelar behöver kompletteras innan nästa balansering för att ge en fullständig bild av portföljens påverkan på bostadsblandningen och därmed en bild av måluppfyllelse.

Följdinvesteringar

Målet syftar till att utnyttja befintlig och planerad infrastruktur, både social och teknisk. Så som portföljen är balanserad idag ligger de flesta bostäder i lägen som kan sägas utnyttja befintlig infrastruktur. Det är framför allt projekten i de sydöstra stadsdelarna som behöver ny infrastruktur. En viss del av denna är planerad, till exempel för transporter, medan exempelvis social infrastruktur är helt driven av tillskottet av bostäder och verksamheter och behöver planeras.

Måluppfyllelsen är bedöms som måttlig, givet att kommande infrastruktur i de sydöstra stadsdelarna i stor utsträckning är drivet av bostads- och verksamhetsutvecklingen i den geografin.

Målet för koncernekonomi

Koncernekonomimålet uppnås inte. Skulle vilja formulera om, förslag: Exploateringsverksamheten bedöms gå med kassaflödesmässiga underskott under en överskådlig tid. Det handlar främst om marknadsläget, stora tröskelinvesteringar i nya stadsdelar samt den kostnadskostym som verksamheten tagit på sig under högkonjunkturen. Osäkerheter kring hur ekonomin för exploateringsverksamheten ser ut på längre sikt består främst i utvecklingen av marknadsläget samt takten i utbyggnaden av tröskelinvesteringarna.

Åtgärder

Prioritera mark för verksamheter

När detaljplanen för Västra Librobäck får laga kraft är målet om planreserv för verksamhetsmark nästan uppfyllt. Utöver själva volymen är målet att ha en spridning på marken, både i geografi och pris. Därmed är det fortsatt mycket viktigt att fler projekt med verksamhetsmark initieras och färdigställs till att bli försäljningsbar mark.

Närmast förestående att kunna erbjuda verksamhetsmark är utökningen av Fullerö verksamhetsområde samt Uppsala Industrial Park och därefter Rörken/Hovgården. När dessa blir aktuella uppnås volymmålet och målet kopplat till spridning i geografi och pris. Årets balansering föreslår att dessa projekt startar under 2026 eller 2027.

Det blir viktigt att göra avvägningen mellan spridning och volym mot tröskelinvesteringar. Det innebär att behovet av att få fram både volym och spridning måste ställas mot kostanden för att iordningställa respektive verksamhetsområde. Mest ekonomiskt vore att färdigställa ett område i taget men då uppnås ingen spridning. Avvägningen behöver i stället ske i form av klok etapputbyggnad av respektive område, som över tid synkas med efterfrågan.

Minska inflödet till portföljen: starta bara planer där det finns ett akut behov

Under 2026 bedöms, precis som föregående år, att planläggningar med ordinarie bostäder i princip inte bör startas. De projekt med bostadsinnehåll som ändå föreslås starta är projekt kopplade till direktanvisningar i homogena områden samt specialbostäder i form av boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Det finns för åren 2027–2028 projektidéer som på olika sätt kan komplettera bostadsutbudet. Beroende på hur marknaden agerar i närtid kan dessa bli aktuella att starta.

Håll i portföljbalanseringen: anpassa projekt och planer efter aktuell balansering

Den balansering av bostadsportföljen som gjordes förra året var en större omprioritering än tidigare och koncernens anpassningar till det nya läget behöver fortsätta detta år.

Verka aktivt för ökad bostadsblandning

Blandningen av bostadstyper och upplåtelseformer blir i stort bättre i kommunen som helhet men på stadsdelsnivå och i de mest homogena områdena finns det för få projekt som har ett kompletterande innehåll för att öka blandningen. Kommunens exploateringsverksamhet bör överväga möjligheten att ta initiativ till sådana kopplerande projekt.

Stimulera marknära bostäder

Andelen marknära bostäder behöver fortsatt bevakas. Givet att målsättningen om minst 20 procent marknära bostäder ligger fast behöver marknära bostäder övervägas i de projektidéer som kan komma att vara mogna att förverkliga när konjunkturen tillåter.

Arbetet med att utveckla självbyggeritomter är påbörjat på landsbygden men inte inom Uppsala stad. Det arbetet kommer att fortgå.

Låt tröskelinvesteringar vägleda prioriteringar

Portföljens påverkan på koncernekonomin behöver fortsatt bevakas eftersom kommunen står inför stora tröskelinvesteringar i en tid då intäkter från markförsäljning bedöms vara låga en tid framöver. Det handlar om att större projekt och program behöver samordnas med större satsningar på sådant som är nödvändigt för att kunna bygga bostäder, exempelvis vattenförsörjning, avlopp, vägar och andra allmänna platser. Om det dröjer för lång tid mellan att kommunen bygger infrastruktur och byggaktörer bygger bostäder så ökar kostnaderna för kommunen genom att kommunen "ligger ute med pengarna".

Risker

Av sammanställningen av VA-kapaciteten ovan, går det att utläsa att det senare i balanseringsperioden blir ett mer ansatt läge i VA-kapaciteten i flertalet geografier i kommunen. Detta är en risk för realiserandet av projekten i portföljen och arbetet med att synka vattentjänstplanen och projektportföljen behöver fortsätta och intensifieras.

VA-försörjning till nya verksamhetsområden är en fråga som behöver få en tydlig lösning. Här råder oklarheter kring ansvar för kostnader och ägarskap i frågan som riskerar att stjälpa utvecklingen av de högt prioriterade verksamhetsområdena i portföljen.

Stora delar av portföljens projekt, inte minst de på kommunal mark, ligger i områden med planförutsättningar som försvårar exploatering. En risk ligger i att dessa inte är kända i ett tidigt skede, vilket kan göra att både volymer och tidplaner kan komma att ändras när dessa identifieras.

Ekonomisk bedömning

Det här förslaget till balansering av portföljen bedömer att förra årets balansering fortsatt är en rimlig avvägning. Kommunen möter den förväntade befolkningstillväxten och skapar förutsättningar för ett samhällsbyggande som ligger i linje med den politiska viljan om hur framtidens kommun ska se ut.

Lägre kostnader och långsiktig byggberedskap

Planeringsramen och volymmålen för bostäder säkerställer att kommunen har en långsiktig beredskap för att det ska finnas tillräckligt med bostäder. Balanseringen innebär att innehållet i portföljen stämmer bättre överens med den troliga byggtakten.

Den föreslagna balanseringen av portföljen är av stor vikt för att få en koncernekonomi i balans på lång sikt samtidigt som kommunens åtaganden i fyrspårsvalets säkras. Arbetet fortsätter från förra året med att portföljbalanseringen följs av anpassningar i respektive projekt för att på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt takta exploateringskostnader med troliga intäkter i tid.

De fortsatta osäkerheter som finns för när, och hur mycket, marknaden vänder och bostadsbyggandet tar fart igen gör att det blir svårt att kvantifiera de samlade ekonomiska effekterna av årets portföljbalansering.

De större ekonomiska effekterna förväntas komma senare i 15-årsperioden när kommunen får intäkter av markförsäljning. Portföljen skapar kortsiktigt inga överskott inom exploateringsverksamheten, givet marknadsläget och den fas flera större projekt befinner sig i. På längre sikt ökar en bättre balanserad portfölj däremot möjligheterna till överskott i takt med att marknadsläget förbättras. Balanseringen innebär att kommunkoncernen säkerställer att det finns byggklar mark när marknaden är redo.

Efter balanseringen minskar risken för kostnader i kommunkoncernen som kan uppstå när investeringar i infrastruktur inte går i takt med byggande av bostäder och verksamhetslokaler. Undantaget är de större tröskelinvesteringar som är kopplade till framför allt de sydöstra stadsdelarna där investeringarna motiveras av avtalet med staten samt den planerade beredskapen av verksamhetsmark.

När det gäller följdinvesteringar i teknisk infrastruktur som inte finansieras av exploateringsersättning samordnas investeringsplaner för respektive nämnd och bolag med projektportföljen i samband med mål- och budgetprocessen. Det ger förutsättningar för samlade bedömningar kring påverkan av kommunkoncernens ekonomi som helhet.

Genom att arbetet knyts till mål- och budgetprocessen underlättas samlade bedömningar om hur exploateringsöverskott och följdinvesteringar i social och teknisk infrastruktur påverkar kommunkoncernens ekonomi som helhet.

Bilaga 2

Projekt med bostäder som ingår i portföljen efter balanseringen 2026

Projekt	Program	Status för detaljplan	Fas	Bostadstyp	Markägare	Geografi
Centrala Ulleråker	Ulleråker	Antagen	Entreprenadskede 1	Flerbostadshus	Kommunen	Staden
Börjetull etapp 2	Börjetull	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Privat och kommunalt bolag	Staden
Rosendal - Etapp 5	Rosendal	Antagen	Entreprenadskede 2	Flerbostadshus	Privat	Staden
Östra Salabacke - Etapp 2	Östra Salabacke	Antagen	Byggnadsskede kvartersmark	Flerbostadshus	Kommunen	Staden
Kv Vapenhuset	Projekt utan program	Antagen	Byggnadsskede kvartersmark	Flerbostadshus	Kommunalt bolag	Staden
Östra Salabacke - Etapp 3	Östra Salabacke	Antagen	Byggnadsskede kvartersmark	Småhus och flerbostadshus	Kommunen	Staden
Rosendal - Etapp 4	Rosendal	Antagen	Entreprenadskede 1	Småhus och flerbostadshus	Kommunen	Staden
Hammarparken	Eriksberg	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Kommunen	Staden
Rosendal - Etapp 3	Rosendal	Antagen	Byggnadsskede kvartersmark	Småhus och flerbostadshus	Kommunen	Staden
Ångkvarnen Skeppskajen Etapp 1	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Kv Hugin	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Ångkvarnen Skeppskajen Etapp 2	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden

Projekt	Program	Status för detaljplan	Fas	Bostadstyp	Markägare	Geografi
Ångkvarnen Skeppskajen Etapp 3	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Kv Klacken	Projekt utan program	Antagen	Entreprenadskede 2	Flerbostadshus	Privat	Staden
Bäcklösa	Projekt utan program	Antagen	Entreprenadskede 2	Flerbostadshus	Privat	Staden
Norra Bäcklösa	Projekt utan program	Antagen	Entreprenadskede 2	Flerbostadshus	Privat	Staden
Kapellgärdet - Etapp 5	Kapellgärdet	Antagen	Entreprenadskede 2	Flerbostadshus	Kommunalt bolag	Staden
Skölsta - Etapp 6	Skölsta	Antagen	Entreprenadskede 1	Småhus	Privat	Stadens omland
Fullerö skola/Siriusvägen	Storvreta stadsutveckling	Antagen	Entreprenadskede 1	Småhus och flerbostadshus	Privat	Stadens omland
Kv Sigrun	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Gränby centrum södra och västra - Etapp 2	Gränby centrum	Antagen	Entreprenadskede 2	Flerbostadshus	Privat	Staden
Jälla S Lindbacken - Etapp 4:1	Lindbacken	Antagen	Projektavvecklingsskede	Flerbostadshus	Privat	Stadens omland
Kv. Sigbjörn Torbjörns torg - Etapp 1	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Södra Storvreta - Etapp 1	Storvreta stadsutveckling	Antagen	Projekteringsskede	Småhus	Kommunen	Stadens omland
Råbyvägen 2 - Etapp 1	Projekt utan program	Antagen	Entreprenadskede 2	Flerbostadshus	Privat	Staden
Kv Pumpen	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Kv Kantorn	Projekt utan program	Antagen	Entreprenadskede 1	Flerbostadshus	Privat	Staden
Kv Hindsgavl	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden

Projekt	Program	Status för detaljplan	Fas	Bostadstyp	Markägare	Geografi
Kv Triangeln	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Kungsängens bostad - Etapp 3	Kungsängen	Antagen	Byggnadsskede kvartersmark	Flerbostadshus	Privat	Staden
Seminariet	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Gävsta 2:8	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Småhus	Kommunen	Landsbygd
Jälla S Lindbacken - Etapp 4:2	Lindbacken	Antagen	Projektavvecklingsskede	Flerbostadshus	Privat	Stadens omland
Uppsala Södra	Sydöstra staden	Pågående	Projektplaneringsskede	Flerbostadshus	Kommunen	Staden
Tallstråket	Ulleråker	Pågående	Samrådsskede	Flerbostadshus	Kommunen	Staden
Sävja - Etapp 1	Sydöstra staden	Pågående	Tidigt planskede	Småhus och flerbostadshus	Kommunen	Staden
Gottsunda och Valsätra - Etapp 2	Gottsunda/Valsätra	Pågående	Granskningskede	Småhus och flerbostadshus	Kommunen	Staden
Norra Sunnersta	Ultuna	Pågående	Tidigt planskede	Småhus och flerbostadshus	Privat	Staden
Södra Storvreta - Etapp 2	Storvreta stadsutveckling	Pågående	Tidigt planskede	Småhus och flerbostadshus	Privat och kommunen	Stadens omland
Södra Gunsta - Etapp 2	Södra Gunsta	Pågående	Granskningskede	Småhus och flerbostadshus	Privat och kommunen	Stadens omland
Gottsunda och Valsätra - Östra	Gottsunda/Valsätra	Pågående	Granskningskede	Småhus och flerbostadshus	Kommunen	Staden
Heidenstams Torg	Projekt utan program	Pågående	Projektplaneringsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Gärdets bilgata	Projekt utan program	Pågående	Samrådsskede	Flerbostadshus	Privat och kommunalt bolag	Staden
Gottsunda och Valsätra - Etapp 3	Gottsunda/Valsätra	Pågående	Samrådsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden

Projekt	Program	Status för detaljplan	Fas	Bostadstyp	Markägare	Geografi
Kalle Blanks väg - Etapp 1	Bostadssatsning på landsbygden	Pågående	Samrådsskede	Småhus och flerbostadshus	Privat och kommunalt bolag	Landsbygd
Moränen	Eriksberg	Pågående	Tidigt planskede	Flerbostadshus	Kommunalt bolag	Staden
Murstenen	Projekt utan program	Pågående	Granskningsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Storvreta centrum	Storvreta stadsutveckling	Pågående	Tidigt planskede	Flerbostadshus	Privat	Stadens omland
Edshammar	Pågående	Pågående	Granskningsskede	Småhus och flerbostadshus	Privat	Landsbygd
Grandins Backe	Storvreta stadsutveckling	Pågående	Samrådsskede	Flerbostadshus	Kommunalt bolag	Stadens omland
Östra Salabacke - Etapp 5	Östra Salabacke	Pågående	Samrådsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Kv Idun	Projekt utan program	Pågående	Samrådsskede	Flerbostadshus	Kommunalt bolag	Staden
Elfrida	Gottsunda/Valsätra	Pågående	Projektplaneringsskede	Flerbostadshus	Kommunen	Staden
Kv Språkmästaren	Projekt utan program	Pågående	Samrådsskede	Flerbostadshus	Privat	Staden
Skarholmsvägen	Projekt utan program	Pågående	Tidigt planskede	Flerbostadshus	Kommunen	Staden
Malma	Ultuna	Pågående	Samrådsskede	Småhus	Privat	Staden
Knutby (Ellsta 2:75)	Bostadssatsning på landsbygden	Pågående	Tidigt planskede	Småhus	Kommunen	Landsbygd

Projekt verksamhetsmark som ingår i portföljen efter balanseringen 2026

Projekt	Program	Status för detaljplan	Fas	Verksamhetstyp	Markägare	Geografi
Rörken verksamhetsområde	Projekt utan program	Idé		Industri/logistik	Privat och kommunen	Landsbygd
Västra Librobäck etapp 1	Projekt utan program	Antagen (överklagad)	Överklagad	Industri/logistik	Kommunen	Staden
Uppsala Industrial Park	Sydöstra staden	Idé		Industri/logistik	Kommunen	Stadens omland
Fullerö verksamhetsområde	Storvreta stadsutveckling	Idé		Industri/logistik	Kommunen	Stadens omland
Uppsala Business Park Etapp 1	Projekt utan program	Pågående	Granskningsskede	Industri/logistik	Privat	Staden
Uppsala Business Park Etapp 1	Projekt utan program	Pågående	Tidigt planskede	Industri/logistik	Privat	Staden

Projekt med kontor som ingår i portföljen efter balanseringen 2026

Projekt	Program	Status för detaljplan	Fas	Markägare	Geografi
Busstomten Kungsängen	Projekt utan program	Pågående	Samrådsskede	Kommunen	Staden
Kv Gudrun	Främre Boländerna	Pågående	Granskningskede	Privat	Staden
Ställverket	Främre Boländerna	Antagen	Projekteringsskede	Privat och Kommunen	Staden
Ångmaskinen	Främre Boländerna	Pågående	Tidigt planskede	Privat	Staden
Centrala Ultuna	Ultuna	Idé		Privat	Staden
Norra Ultuna	Ultuna	Idé		Privat och kommunen	Staden
Kv Siv	Projekt utan program	Antagen	Projekteringsskede	Privat	Staden
Rosendal Etapp 5	Rosendal	Antagen	Entreprenadsskede 1	Kommunen	Staden
Rosendal - Etapp 3	Rosendal	Antagen	Byggnadsskede kvartersmark	Kommunen	Staden
Fyrislund 6:11	Projekt utan program	Antagen		Privat	Staden
Uppsala Business Park	Projekt utan program	Pågående	Tidigt planskede	Privat	Staden
Uppsala Södra	Sydöstra staden	Pågående	Projektplaneringsskede	Kommunalt bolag	Staden
Östra Salabacke Etapp 3B	Östra Salabacke	Pågående	Samrådsskede	Kommunen	Staden