

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2026-05-15

Diarienummer:
KSN-2026-01113-1

Handläggare:
Pelle Mikaelsson, Jenny Hertz

Tertialrapport, 1/2026 Projektverksamheten – mark och exploatering

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna tertialrapport i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Tertialrapporten för mark- och exploaterings projektverksamhet redovisar bland annat måluppfyllnad av finansiella mål, pågående verksamhetsutveckling, markanvisningar och försäljningar, lägesrapporter samt övergripande ekonomi.

Ärendet avser även en målsättning gällande beläggningsgrad i projekt för projektledare inom mark och exploatering.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Föredragning

I tertialrapport 1/2026 för projektverksamheten inom mark och exploatering redogörs bland annat för måluppfyllnad av verksamhetens finansiella mål, pågående verksamhetsutveckling, sammanställning av markanvisningar och försäljningar lägesrapporter från projekten samt övergripande ekonomi för verksamheten.

Måluppfyllnaden för de av kommunstyrelsen beslutade finansiella målen bedöms som i hög grad uppfyllda gällande så kallade hybridprojekt samt projekt på kommunägd mark. Måluppfyllnaden gällande privata projekt bedöms som delvis uppfyllt, det beror bland annat på äldre exploateringsavtal utan faktisk kostnadstäckning och att den

administrativa avgiften inte täcker personalkostnader när projekten drar ut på tiden. Det finansiella målet om ekonomi i balans bedöms som delvis uppfyllt eftersom mark- och exploateringsverksamheten prognosticerar ett underskott på fyra miljoner kronor samt ett negativt kassaflöde på 215 miljoner kronor.

Förvaltningen har utifrån ett uppdrag av kommunstyrelsen beslutat att ha 76 procents beläggningsgrad som målsättning för projektledare på mark och exploatering.

Beläggningsgraden mäts utifrån den tid som projektledare registrerar på projekt i förhållande till tillgänglig arbetstid. I denna beläggningsgrad ingår inte övergripande administration, ledning, styrning och annan overheadtid som kan behövas för att skapa framdrift i projekten. Under årets första tertial uppgår den genomsnittliga beläggningsgraden till 73 procent, vilket ligger något under föreslagen målsättning.

Målnivån är föreslagen utifrån en fördelning där 12 procent av arbetstiden avsätts för intern tid, såsom möten, samordning och verksamhetsstöd, samt ytterligare 12 procent för utvecklingsarbete och arbete kopplat till stadens långsiktiga utveckling.

Ekonomiska konsekvenser

Rapporten medför i sig inga ekonomiska konsekvenser men den bedöms kunna bidra ett viktigt analys- och kunskapsunderlag för en fortsatt proaktiv styrning av samhällsbyggandsprojekten.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 15 maj 2026
- Bilaga 1, Tertialrapport 1/2026 Projektverksamheten mark och exploatering

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson

Stadsdirektör

Christian Blomberg

Stadsbyggnadsdirektör

Datum:
2026-05-04

Diarienummer:
KSN-2026-01113-1

Mark och exploatering
Tertialrapport, 1/2026

Handläggare:
Pelle Mikaelsson

Tertialrapport, 1/2026

Projektverksamheten

– mark och exploatering

Innehåll

Inledning	4
Inledning – justerad ordning för tertialuppföljning	4
Ekonomiska faser i exploateringsprojekt	4
Uppdrag och målsättning för projektverksamheten	5
Mål och budget.....	5
Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt	5
Ekonomi i balans för mark- och exploateringsverksamheten.....	6
Finansiella mål samhällsbyggnadsprojekt.....	6
Verksamhetsutveckling kopplat till projektverksamheten	8
Faktisk kostnad – privata projekt.....	8
Direktanvisningar.....	8
Senarelagd köpeskilling.....	9
Modell för privata aktörer som bygger ut allmän plats	9
Ökad kundkännedom inför försäljning av fastigheter	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Markanvisningar och markförsäljningar	9
Markanvisningar	9
Markförsäljningar.....	10
Nyckeltal.....	11
Finansiella nyckeltal	11
Kostnad för anläggande av allmän plats per kvadratmeter bruttoarea	11
Finansieringsgrad privata projekt	12
Exploateringsnetto per kvadratmeter bruttoarea för kommunala projekt	12
Projekt	12
Avslutade projekt.....	12
Påbörjade projekt.....	13
Pausade projekt	13
Lägesrapport	13
Lägesrapport	13
Lägesrapport program och huvudprojekt	16
Rosendal.....	16
Sydöstra staden	17
Ultuna	17
Gottsunda.....	18
Östra Sala Backe	18
Storvreta.....	18
Södra Gunsta	19
Program för verksamhetsmark för näringslivet.....	19

Program för bostadssatsning på landsbygden.....	20
Avvikelsehantering utifrån satta ramar	20
Ramar	20
Justerad modell för avvikelsehantering	20
Behov av reviderad budget.....	21

Inledning

Inledning – justerad ordning för tertialuppföljning

Som ett led i arbetet med åtgärder för att mark- och exploateringsverksamheten ska nå en ekonomi i balans så har ordningen för exploateringsprojektens budgetuppföljning ändrats från och med T1 2025. I stället för att enbart rapportera de projekt som prognosticerar en budgetavvikelse och samtidigt begära en ny budget för dessa ska en mer samlad bild ges av projektverksamheten genom en tertialrapport. Eventuella projekt som är i behov av en reviderad budget ska hanteras som enskilda ärenden. Detta för att möjliggöra en mer proaktiv styrning av projekten med medvetna beslut där ekonomiska konsekvenser kan vägas mot tid och kvalitet.

Revision av exploateringsverksamheten 2025

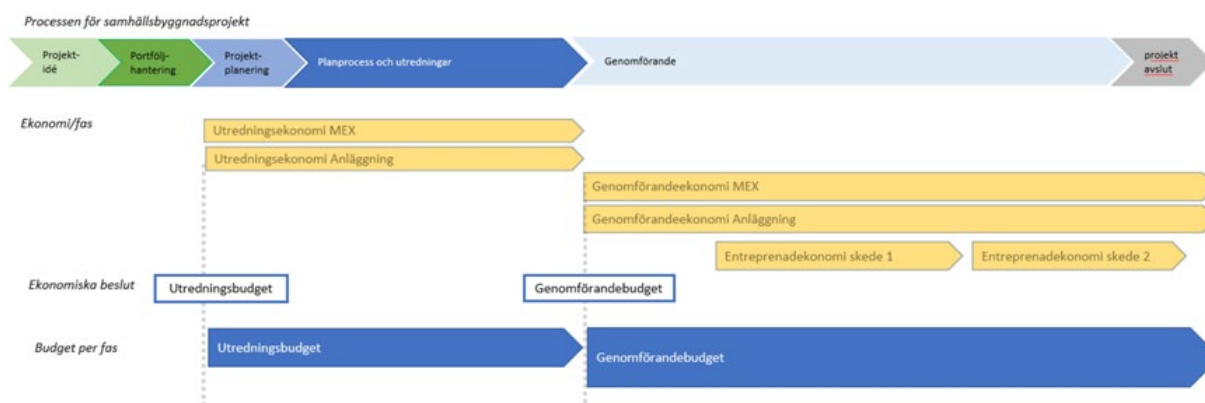
Under 2025 har kommunrevisionen, genom Azets Revision & Rådgivning, granskat kommunstyrelsens exploateringsverksamhet samt gatu- och samhällsmiljönämndens roll i exploateringsverksamheten. Revisionens samlade bedömning är att kommunstyrelsen har i allt väsentligt säkerställt en ändamålsenlig och god internkontroll i exploateringsverksamheten, men att det finns väsentliga förbättringsområden som behöver åtgärdas för att uppnå fullgod styrning och uppföljning. De förbättringsområden revisionen identifierade var ingen nyhet för förvaltningen och förvaltningen arbetar med de förbättringar som behövs. Mer om revisionen finns att läsa i kommunstyrelsens beslut om yttrande på revisionen, KSN-2025-03995.

Ekonomiska faser i exploateringsprojekt

Exploateringsprojekt delas in i tre ekonomiska faser: initieringsfas, utredningsfas och genomförandefas. Inför uppstart av initierings-, utrednings och genomförandekonomi krävs ett beslut om godkänd budget för respektive ekonomisk fas. Aktuell budget omfattar alltid utöver aktuell ekonomisk fas även utfall för tidigare fas(er).

Initieringsbudgeten omfattar kostnader för ett initierande arbete då förvaltningen studerar förutsättningarna för att starta ett exploateringsprojekt samt tar fram ett projektdirektiv och projektkalkyl. I samband med projektstart fattas beslut om projektdirektiv med tillhörande utredningsbudget. Utredningsbudgeten omfattar kostnader för projektplanering, planläggning samt de utredningar inklusive förprojektering som fordras under detaljplaneprocessen. Inför antagande av detaljplan, -fattas beslut om genomförandebudget, vilken som redovisar hela projektet och som säkerställer kommunens ekonomiska åtaganden inför planens genomförande.

Projektkalkylen, som redovisas i samband med projektdirektivet, säkerställer löpande uppföljning och styrning av projektens helhetsekonomi. Den ska hela tiden återspegla projektets förväntade totalekonomi, och redovisas vid varje ekonomiskt beslutstillfälle.



Uppdrag och målsättning för projektverksamheten

Mål och budget

Tertialuppföljningen av exploateringsprojekten genomförs i linje med intentionerna i kommunfullmäktiges mål och budget. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för att styra projekten utifrån aktuella förutsättningar vad gäller tid, kostnad och kvalitet. Uppföljningen ger underlag för att bedöma behov av justeringar och säkerställa att resurser används inom beslutade ramar.

Exploateringsverksamheten bidrar till att uppfylla flera av kommunens fokusmål. Verksamheten utgår bland annat från fokusmål 1, där det betonas att kostnader inte ska överstiga intäkter och att investeringar ska skapa nytta över tid. Arbetet kopplar även till målet om effektiv resursanvändning, där möjligheter till omprioritering och kvalitetsförbättringar ska tillvaratas.

Genom planering, markförvärv och investeringar i bostads- och verksamhetsområden bidrar exploateringsverksamheten till att skapa förutsättningar för att möta kommunens långsiktiga behov. Projekten förhåller sig till kommunfullmäktiges mål och inriktning, och verksamheten bedrivs med utgångspunkt i att stödja en hållbar utveckling, stärkt infrastruktur och en effektiv användning av kommunens resurser.

Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt

Den årsvisa portföljbalanseringen är en viktig del i styrningen och prioriteringen av projekten. Årets balansering har medfört en större justering än vanligt på grund av att efterfrågan på bostäder och lokaler för verksamheter är lägre än utbudet av byggrätter i portföljen. Utifrån årets balansering pågår nu en översyn av berörda projekt.

För projektverksamheten viktiga mål i portföljen för samhällsbyggnadsprojekt:

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

- Planberedskap ska finnas för minst 3000 bostäder per år de närmsta tre åren

Ekonomi i balans för mark- och exploateringsverksamheten


Kommunstyrelsen beslutade 11 december 2024 (KSN-2024-03084) att godkänna slutrapporten gällande åtgärder för en ekonomi i balans för mark- och exploateringsverksamheten och att anta finansiella mål för samhällsbyggnadsprojekt.

Finansiella mål samhällsbyggnadsprojekt

Finansiellt mål för samhällsbyggnadsprojekt på privat mark

- Kostnader för anläggandet av allmän plats inklusive andra nödvändiga åtgärder för en detaljplans genomförande och kommunens arbete kopplat till detta ska fullt ut finansieras genom uttag av exploateringsersättning.


Bedömd målluppfyllnad:

 Delvis uppfyllt

Finansiellt mål för hybrida samhällsbyggnadsprojekt

- I så kallade hybridprojekt där kommunen är medexploatör eller säljer tillskottsmark gäller samma princip som för privata projekt. Nödvändiga åtgärder för detaljplanens genomförande ska finansieras fullt ut genom uttag av exploateringsersättning.

Bedömd målluppfyllnad:

 I hög grad uppfyllt

Privat/hybridprojekt - utredningsfas

Av de 29 privat-/hybridprojekt som är i utredningsfas är det 28 % som har en prognos med ett positivt exploateringsnetto (för T2 2025: 29 % av 24 projekt). Det är 4 projekt som har en prognos med ett negativt exploateringsnetto som understiger -2 miljoner kronor (för T2 2025: 1 projekt). Medianen för projekten -170 tkr och medeltalet är 658 tkr.

Privat/hybridprojekt - genomförandefas

Av de 61 privat-/hybridprojekt som är i genomförandefas är det 33 % som har en prognos med ett positivt exploateringsnetto (för T2 2025: 33 % av 69 projekt). Det är 21 projekt som har en prognos med ett negativt exploateringsnetto under -2 miljoner kronor (för T2 2025: 21 av 69 projekt). Medianen för projekten är -559 tkr och medeltalet är -1 153 tkr.

Den relativt höga andelen av projekt i genomförandefas som har ett bedömt negativt netto förklaras bland annat av gamla exploateringsavtal som inte är reglerade enligt faktiskt kostnad, att den administrativa ersättningen inte täcker kommunens personalkostnader samt att vissa delprojekt bär kostnader som inte fördelats på de andra delprojekten.

För att kunna nå en bättre målluppfyllnad gällande projekt på privat mark behöver det vidtas åtgärder för att säkra intäkter som täcker den administrativa kostnaden. Arbetet pågår med att se över detta. Den schablonkostnad som hittills tagits ut i för- och exploateringsavtal räcker inte när tidplaner förskjuts i projekten.

Finansiellt mål för samhällsbyggnadsprojekt på kommunägd mark

- Samhällsbyggnadsprojekt ska inför beslut om budget i respektive fas redovisa en totalkalkyl som har ett positivt exploateringsnetto inklusive tillräcklig marginal för eventuella kostnadsökningar och intäktsminskningar.

Bedömd målluppfyllnad:

 I hög grad uppfyllt

Projekt på kommunägd mark - utredningsfas

Av de 34 projekt på kommunägd mark som är i utredningsfas är det 71% (T2 2025: 65 %) som har en prognos med ett positivt exploateringsnetto och 29% (T2 2025: 32%) med ett negativt netto. För projekten i utredningsfas är medianen 333 tkr och medeltalet är 8 539 tkr.

Projekt på kommunägd mark - genomförandefas

Av de 36 projekt som är i genomförandefas är det 12 stycken. (33 %) som har en prognos med ett negativt exploateringsnetto. Av dessa är 6 stycken delprojekt i Östra Fyrislund, som på totalen visar ett positivt exploateringsnetto.

Det totala prognosticerade exploateringsnettot för de kommunala projekten visar på ett stort överskott. Flera av projekten har prognoser som sträcker sig över väldigt lång tid, detta medför att prognoserna är väldigt osäkra.

För att kunna göra en förfinad bedömning av målluppfyllnaden så behöver en mer detaljerad indelning med olika årsspann göras.

Finansiellt mål om en ekonomi i balans

Ekonomi i balans innebär att ett positivt resultat uppnås respektive år (exklusive jämförelsestörande poster) samt att det över tid finns ett positivt kassaflöde. Den kortsiktiga målsättningen är att verksamheten kan visa på ett positivt resultat (exklusive jämförelsestörande poster som till exempel nedskrivning av markvärden) inom det närmsta året. Marknadsförutsättningarna är dock avgörande för att uppnå detta.

Bedömd målluppfyllnad:

 Delvis uppfyllt

2026 års resultat för mark- och exploateringsverksamheten prognosticeras vara ett underskott om 4 miljoner kronor. Markförsäljningarna prognosticeras till 225 miljoner kronor. Det prognosticeras ett negativt kassaflöde om 215 miljoner kronor, vilket gör att målet inte kan bedömas som uppfyllt.

Verksamhetsutveckling kopplat till projektverksamheten

Faktisk kostnad – privata projekt

För två år sedan utvärderade förvaltningen erfarenheter av privata projekt som har exploateringsavtal med "faktisk kostnad" för utbyggnad av allmän plats. Under utvärderingen identifierades ett utvecklingsbehov av rutiner och arbetssätt i syfte att förbättra kostnadstäckningen samt skapa en tydligare och mer transparent process för privata exploatörer. Resultatet blev en prioriteringslista över utvecklingsåtgärder som arbetsgruppen för Faktisk kostnad arbetat med sedan 2025. Gruppen har löpande utvecklat rutiner, arbetssätt, checklistor och mallar till hjälp för ett mer enhetligt och transparent arbetssätt inom stadsbyggnadsförvaltningen avdelningar Mark och exploatering (MEX) samt Anläggning. Målet är att under 2026 bli klar med prioriteringslistan och implementeringen av beslutade åtgärder.

Utifrån att det varit svårt att få kostnadstäckning för MEX-projektledartid i genomförandefasen genom den schablonersättning som avtalats i exploateringsavtal så kommer självkostnadsprincip för MEX-projektledartid implementeras i exploateringsavtal framgent. Beslutet är i linje med de av kommunfullmäktige beslutade *Riktlinjer för exploateringsavtal*.

Direktanvisningar

I april 2025 lanserade stadsbyggnadsförvaltningen en modell för direktanvisningar som ämnar att minska homogeniteten av bostadstyper inom olika delgeografier i Uppsala. Genom modellen är det möjligt för byggaktörer att skicka in projektförslag på kommunägd mark som förvaltningen sedan bedömer. Om förslaget bedöms uppfylla givna kriterier kommer beslut om markanvisning tas upp i mark- och exploateringsutskottet. Modellen är ett svar på ett uppdrag från kommunstyrelsen beslutat under 2024. Projekt som kompletterar redan befintliga områden är ett bra komplement till kommunens stora utvecklingsprojekt och kräver ofta endast små åtgärder på allmän plats vilket ger goda förutsättningar för projekt med positivt exploateringsnetto.

Modellen har tagits emot väl av marknaden och det kommer löpande in förslag för bedömning. Bedömningen för 2025 var att två till fyra markanvisningsavtal skulle tas upp för beslut till mark- och exploateringsutskottet. Inget markanvisningsavtal togs upp under 2025, men det finns flera projekt som kommit vidare i modellen och som bedöms leda till markanvisningsavtal under 2026.

Modellen har utvärderats under kvartal 1 2026 såväl internt inom förvaltningen som externt genom enkät och intervjuer med byggaktörer som lämnat in förslag genom modellen. Justeringar görs nu av modellen för att öka tydlighet mot marknaden samt för att underlätta arbetet med att bedöma förslagen och därigenom korta tiden från inlämnat förslag till beslut.

Modellen har tagit emot väl av marknaden och det kommer löpande in förslag för bedömning. Prognos för 2025 är att två till fyra markanvisningsavtal kommer att tas upp för beslut till mark- och exploateringsutskottet.

Modellen utvärderas löpande och justeras för att underlätta hanteringen för såväl kommunen som byggaktörerna. En större utvärdering kommer att göras i anslutning

till årsskiftet för att sedan avgöra om modellen ska fortsätta och om formatet behöver justeras.

Senarelagd köpeskilling

Kommunstyrelsen beslutade sommaren 2024 om möjligheten för bostadsbyggare att senarelägga delar av köpeskillingen när de förvärvar mark av kommunen. Responsten från bostadsbyggarna har varit positiv och totalt fem köpeavtal med villkor om senarelagd köpeskilling har tecknats innan erbjudandet gick ut vid årsskiftet 2025/2026.

Modell för privata aktörer som bygger ut allmän plats

Kommunstyrelsen beslutade i december 2025 att i detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap på försök möjliggöra för exploatör att bygga ut allmän platsmark, samt att tillsammans med Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB), under år 2026 utreda möjligheten för exploatörer att i detaljplaner med kommunalt huvudmannaskap bygga ut allmän plats i projekt där även utbyggnad av vatten och avlopp ingår. Arbetet med att utse pilotprojekt pågår och förvaltningen avser återrapportera till kommunstyrelsen under kvartal 4 2026.

Markanvisningar och markförsäljningar

Markanvisningar

Sedan tertial 2 2025 har fem beslut om markanvisning för bostäder tagits av mark- och exploateringsutskottet, se tabell nedan. Två av dessa var förlängningar av befintliga avtal, tre var nya markanvisningsavtal.

Byggaktör	Antal bostäder	Upplåtelseform	Projekt	Datum beslut	Sort
Wallenstam	180	HR	Eriksberg	251112	Förlängning
Uppsalahem	6	HR (LSS)	Flogsta LSS	251112	
Uppsalahem	6	HR (LSS)	Valsätra LSS	251112	
JM	160	BR	Eriksberg	251203	Förlängning
Boklok	38	BR	Södra Stolvreta	260121	

I prognos för 2026 kommer ytterligare cirka 600 bostäder att markanvisa fördelat på åtta markanvisningsavtal, se tabell nedan. Dessutom förväntas två till fyra markanvisningar tas upp för beslut från den direktanvisningsmodell som lanserades under våren 2025.

Förvaltningen arbetar aktivt med markanvisningsprognosen för att matcha det kommunala behovet med kommande markanvisningar.

Projekt	Antal bostäder	ÅrKvartal
---------	----------------	-----------

Gåvsta 2:8	20	2602
Tensta Åsby 4:79 (LSS)	6	2602
Skarholmen	80	2602
ÖSB E2A (# 1)	100	2602
ÖSB E2A (# 2)	100	2602
Heidenstams torg	100	2603
Rosendal etapp 4 (#1)	110	2603
Rosendal etapp 4 (#2)	130	2603
Total prognos	626	

Markförsäljningar

Under 2026 bedöms kommunen ha markförsäljningsintäkter från försäljning av mark för bostadsändamål om 225 miljoner kronor. Delar av försäljningsintäkterna kommer från försäljningar tecknade under hösten 2025 men som tillträder under 2026. Försäljningsintäkterna som prognosticeras utgörs huvudsakligen av försäljningar i Rosendal och Gaverigatan. Per mars har markförsäljningsintäkten uppgått till 16 miljoner kronor. Prognosen för helåret är försäljningsintäkter på 255 miljoner kronor.

Belopp i miljoner kronor	Utfall	
	jan- mar 2026	Prognos 2026
Rosendal		143
Södra Stolvreta etapp 1	15	15
Husbyborg Garverigatan		47
Övriga	1	20
Årets kassaflöde	16	225

Prognosticerad markförsäljning 2026

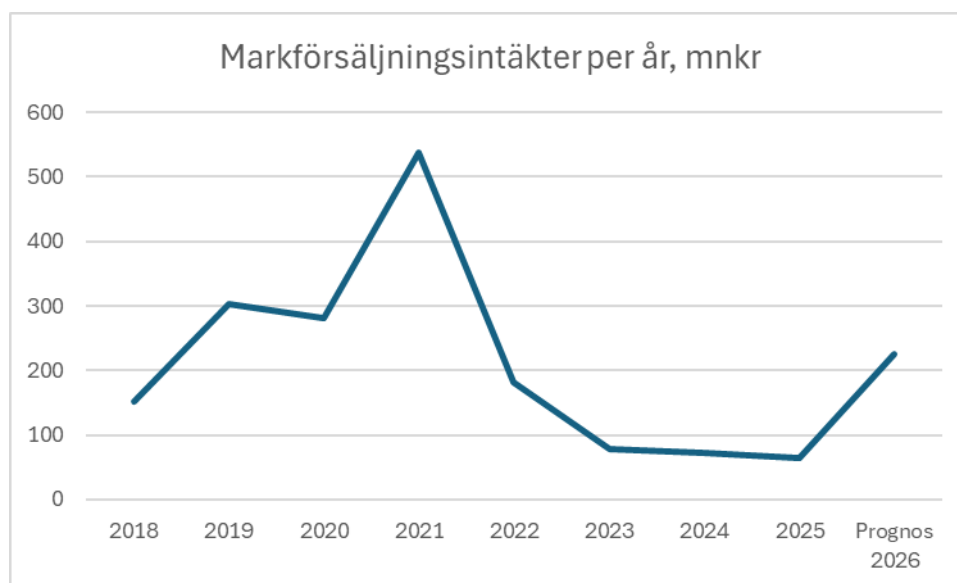


Bild. Tidigare års markförsäljningsintäkter per år

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

I samband med beslutet om slutrapport för en ekonomi i balans bestämdes att projekten skulle börja följas upp med finansiella nyckeltal avseende: Kostnad för anläggande av allmän plats per kvadratmeter bruttototalarea (BTA), finansieringsgrad för privata projekt samt exploateringsnetto för kommunala projekt. Implementering av arbete med nyckeltal i projektverksamheten är påbörjad men är ännu inte helt genomförd. Nedan följer en sammanställning av median och medeltal för nyckeltalen. Någon djupare analys har inte kunnat göras ännu.

När medianen är lägre än medelvärdet innebär det att ett fåtal riktigt höga belopp dragit upp medelvärdet, samtidigt som ett större antal låga värden håller ner medianen.

När medianen är högre än medelvärdet innebär det att ett större antal höga belopp dragit upp medianen, samtidigt som ett fåtal riktigt låga belopp håller ner medelvärdet.

Medianen är oftast en bättre indikator på ett 'typiskt värde' i en sifferserie än medelvärde eftersom det inte påverkas på samma sätt av enskilda extremvärden.

Kostnad för anläggande av allmän plats per kvadratmeter bruttoarea

Privata utredningsfas	T1 2025	T2 2025	T1 2026
Median	638 kr	576 kr	537 kr
Medel	453 kr	696 kr	671 kr

Privata genomförandefas	T1 2025	T2 2025	T1 2026
Median	583 kr	767 kr	674 kr
Medel	847 kr	866 kr	619 kr

Kommunala utredningsfas (exkl. Östra Fyrislund) (2026)	T1 2025	T2 2025	T1 2026
Median	1 804 kr	1 790 kr	2 306 kr
Medel	1 612 kr	1 713 kr	2 588 kr

Kommunala genomförandefas (exkl. Södra Storvreta, Tryffelvägen, Gåvsta 2:8, Östra Fyrislund)	T1 2025	T2 2025	T1 2026
Median	2 008 kr	2 010 kr	2 189 kr
Medel	2 522 kr	2 690 kr	1 726 kr

Både medelvärdet och medianen för kostnad för anläggande av allmän plats i kommunal genomförandefas per kvadratmeter bruttoarea har förändrats under 2026

till följd av projektet LSS Gottsunda 11:20 samt det har förändrats vilka projekt som är i den aktuella fasen.

Finansieringsgrad privata projekt

Utredningsfas (exkl Uppsala Södra)	T1 2025	T2 2025	T1 2026
median	99%	99%	99%
medel	97%	92%	90%

Genomförandefas (exkl Triangeln)	T1 2025	T2 2025	T1 2026
median	94%	95%	93%
medel	85%	86%	85%

Exploateringsnetto per kvadratmeter bruttoarea för kommunala projekt

Utredningsfas (exkl. Ellsta 2:115, 2:75, Västra Librobäck, Skarholmsvägen)	T1 2025	T2 2025	T1 2026
median	1 696 kr	829kr	*
medel	835 kr	1072kr	*

*Översyn av nyckeltal pågår.

Genomförandefas (exkl. Östra Fyrislund)	T1 2025	T2 2025	T1 2026
median	1 049 kr	1016 kr	*
medel	1 002 kr	876 kr	*

*Översyn av nyckeltal pågår.

En djupare analys av nyckeltal för exploateringsprojekt och styrning utifrån detta planeras att påbörjas under 2026.

Projekt

Avslutade projekt

Under perioden har sex projekt avslutats.

Projekt	Typ
Boländerna 35:1	Exploatering - privat initiativ
Del av Sjöheden, Almunge	Exploatering - privat initiativ
Börje tull 1&2 - ETAPP1	Exploatering - privat initiativ
Jälla S Lindbacken - HUVUD	Exploatering - privat initiativ
Jälla S Lindbacken - ETAPP2	Exploatering - privat initiativ
Jälla S Lindbacken - ETAPP1	Exploatering - privat initiativ

Påbörjade projekt

Under perioden har 14 projektet startas i förvaltningens projektledningssystem.

Projekt	Typ
Uppsala C Infra - CYKELGARAGE	Exploatering - kommunalt initiativ
Uppsala Business Park - Huvud	Exploatering - privat initiativ
Uppsala C stadsbyggnad - STATIONSHUS	Exploatering - kommunalt initiativ
Vårdcentral och LSS-boende del av Berthåga 11:33 - BERTHÅG11:33	Exploatering - kommunalt initiativ
Södra Gunsta - ETAPP2:1	Exploatering - kommunalt initiativ
Uppsala C Infra - LENNAKATTEN	Exploatering - kommunalt initiativ
LSS-gruppboende - ÖVERGR	Exploatering - kommunalt initiativ
LSS-gruppboende, Planlagd kommunal mark - ÅRSTA	Exploatering - kommunalt initiativ
LSS-gruppboende, Planlagd kommunal mark - STORVRETA	Exploatering - kommunalt initiativ
LSS-gruppboende, Planlagd kommunal mark - STORVRETA C	Exploatering - kommunalt initiativ
LSS-gruppboende, Planlagd kommunal mark - FULLERÖ 39:1	Exploatering - kommunalt initiativ
LSS-gruppboende, Planlagd kommunal mark - ALMUNGE	Exploatering - kommunalt initiativ
LSS-gruppboende, Planlagd kommunal mark - VALSÄTRA	Exploatering - kommunalt initiativ
LSS-gruppboende, Planlagd kommunal mark - VÅRDSÄTRA	Exploatering - kommunalt initiativ

Pausade projekt

För närvarande är 28 projekt pausade. Det är framför allt privata projekt utan framdrift för tillfället där exploatören meddelat att de inte avser att arbeta med projektet i närtid. Bland de kommunala projekt som är pausade återfinns delprojekt i Östra Sala backe samt Eriksberg.

Lägesrapport

Vid T1 gör alla projekt en budget och totalkalkylsprognos. Utöver det görs även en lägesrapport, en översyn av risker med åtgärder kopplade till dessa samt en prognos av effekter i form av antalet bostäder.

Lägesrapport

Projekten rapporterar grönt, gult eller rött gällande kategorierna tid, kvalitet (måluppfyllelse), budget/kostnad och totalkalkyl.

Grönt – projektet löper enligt plan

Gult – projektet flaggar för att åtgärder kan behöva vidtas

Rött – nytt beslut behövs

Tid

Denna kategori avser lägesrapport utifrån senast beslutad tidplan för projektet. Totalt har 7 projekt rapporterat rött gällande tid.

Projekt	Projektskede	Tid
Vattenverk i Gränby - VATTENVERK	Tidigt planskede	Röd
Ultuna - N SUNNERSTA	Samråds-skede	Röd
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - ELFRIDA	Tidigt planskede	Röd
Skarholmsvägen	Tidigt planskede	Röd
Gårdsvägen	Samråds-skede	Röd
Rosendal - HUVUD	Genomförande av progra	Röd
Fullerö verksamhetsområdet	Projekt-planeringsskede	Röd

Vattenverk i Gränby

Tidplanen har förskjutits på byggherrens UVABs initiativ.

Skarholmsvägen

Tidplanen har förskjutits eftersom förberedelserna inför planläggningen har varit mer

omfattande än vad som tidigare förutsatts, samt att markanvisningsförfarandet görs i ett tidigt skede i planprocessen i stället för att göras efter samråd. Projektet återkommer till mark- och exploateringsutskottet efter sommaren med förslag till ny tidplan.

Gottsunda - Elfrida

Projektet har fördröjts av tidskrävande miljötillståndsprocesser. Under 2026 ska vägvalsbeslut fattas som slår fast fortsatt inriktning. I samband med detta kommer även en ny tidplan att föreslås.

Ultuna – Norra Sunnersta

Det har tagit längre tid än förutsett att slå fast läget för en spillvattenledning som krävs för projektets genomförande, vilket har förskjutit tidplanen. Projektet återkommer med förslag till ny tidplan under 2026, samtidigt som politiskt beslut om förslag till genomförandebudget.

Rosendal

rapporterar rött då huvudtidplanen förskjutits med anledning av främst marknadsläget, mer info om Rosendal finns nedan under lägesrapport.

Fullerö verksamhetsområde

Ett förslag på projektdirektiv tillsammans med en utredningsbudget kommer att lyftas för politiskt beslut innan sommaren.

Gårdsvägen

Rapporterade rött på tid per 31 mars. Sedan dess har budget samt ny tidplan beslutats i kommunstyrelsen 6 maj 2026 (KSN-2026-00807).

Budget/kostnad

Denna kategori avser lägesrapport utifrån senast beslutad fasbudget för projektet. Totalt har 18 projekt rapporterat rött gällande budget/kostnad. Dessa projekt får i uppdrag att analysera ifall det finns åtgärder vidta för att hålla budget. Om det inte går att vidta åtgärder så bereder projektet ett förslag på reviderad budget och lyfter det för beslut i enlighet med delegationsordningen.

Projekt	Projektskede	Kostnad
Almtunaskolan	Samråds-skede	Röd
Anslutningsväg till E4	Tidigt planskede	Röd
Bergsbrunna	Planering	Röd
Bergsbrunna - BERGSBRU DP1	Projekt-planeringsskede	Röd
Busstomten Kungsängen	Samråds-skede	Röd
Eriksberg - ETAPP6	Tidigt planskede	Röd
Främre Boländerna	Genomförande av progra	Röd
Främre Boländerna - GUDUR	Gransknings-skede	Röd
Främre Boländerna - STÄLLVERKET	Projekterings-skede	Röd
Främre Boländerna - ÅNGMASKINEN	Projekt-planeringsskede	Röd
Gårdsvägen	Samråds-skede	Röd
Jälla S Lindbacken - ETAPP4:2	Entreprenadskede 2	Röd
Kv Hugin	Projekterings-skede	Röd
Kv Siv	Projekterings-skede	Röd
Kvarntorget, Kvarngärdet 30:1	Entreprenadskede 2	Röd
Rosendal - ETAPP3	Entreprenadskede 2	Röd
Rosendal - ETAPP4	Byggskedekvartersmark	Röd
Skarholmsvägen	Tidigt planskede	Röd
Stadsutveckling i Gottsunda och Valsåtra - VAL 3:7	Byggskedekvartersmark	Röd
Södra Gunsta - ETAPP2	Gransknings-skede	Röd
Uppsala C stadsbyggnad - STATIONSHUS	Tidigt planskede	Röd
Ångkvarnen Skeppskajen - ETAPP1	Entreprenadskede 1	Röd

Almtunaskolan

Förslag på utredningsbudget kommer att tas fram under våren.

Anslutningsväg E4, Bergsbrunna

Lokaliseringen av vägsträckningen har varit komplex och krävt flera omtag, omfattande samordning har krävts med planerat verksamhetsområde och Trafikplats.

Främre Boländerna

Främre Boländerna med etapperna Ställverket, Gudur samt Ångmaskinen/Motorn behöver nya budgetbeslut då projekten fått nya förutsättningar gällande kostnads- och intäktsfördelning, tidplaner, resurser samt avtalsförhandlingar. Förslag på reviderade budgetar kommer att lyftas för beslut under året.

Kv. Hugin

Är ett privatmark-projekt som nu har högre prognostiserade kostnader för utbyggnad av allmän plats. Då projektet är ett så kallat faktisk kostnad-projekt motsvaras de högre kostnaderna av högre intäkter och nettoeffekten blir låg.

Kv. Siv

När en ny kalkyl för anläggning av allmän plats finns så kommer genomförandebudgeten för projektet att revideras.

Skarholmsvägen

Avvikelsen i projektets utredningsbudget beror framför allt på öknings i drifts- och avskrivningskostnader för restaurangbyggnaden samt ökade bedömda personalkostnader. Nytt förslag till budget tas upp för politiskt beslut efter sommaren.

Rosendal etapp 3 och 4

Rapporterar rätt då kostnader framför allt kopplade till entreprenader för utbyggnad av allmän förväntas bli dyrare än tidigare bedömning. Läs mer om Rosendal nedan under lägesrapport.

Uppsala C

Uppsala C befinner sig i utredningsfas och är i vissa delar är nu på väg in genomförandefas. I samband med detta så har ett arbete med att renodla och dela upp projektet i olika delprojekt gjorts. Stora delar av de investeringar i infrastruktur som planeras har fått beslut om finansiering genom mål och budget 2026.

Gårdsvägen

Rapporterade rätt på budget per 31 mars 2026. Sedan dess har en genomförandebudget samt ny tidsplan beslutats i kommunstyrelsen 6 maj (KSN-2026-00807).

Anslutningsvägen E4

Lokaliseringen av vägsträckningen har varit komplex och krävt flera omtag, omfattande samordning har krävts med planerat verksamhetsområde och Trafikplats.

Ångkvarnen

I Ångkvarnen pekar prognosen mot att en ny budget behövs. Det finns förutsättningar i projektet som behöver landa innan ny budget begärs, bland annat kopplade till kostnadsansvar för Skeppselevatoren som är en befintlig byggnad som står på kommunal mark längs ån.

Totaltkalkyl

Denna kategori avser lägesrapport utifrån senast bedömda totaltkalkyl för projektet. Totalt har 2 projekt rapporterat rätt gällande totaltkalkyl. De projekten får i uppdrag att se över kalkyl och vidta åtgärder för att kunna redovisa en totaltkalkyl med ett positivt netto.

Projekt	Projektskede	Totalkalkyl
Edshammar	Gransknings-skede	Röd
Södra Gunsta - ETAPP2	Gransknings-skede	Röd

Edshammar

Projekt kommer förmodligen att avslutas och hanteras som en linjeplan.

Södra Gunsta etapp 2

Rapporterar rött gällande totalkalkyl. Projektet kommer att lyfta ett nytt projektdirektiv med tillhörande budgetar för beslut.

Kvalitet (måluppfyllelse)

Denna kategori avser lägesrapport utifrån beslutade projektmål. Inget projekt har rapporterat rött gällande kvalitet- eller måluppfyllelse.

Lägesrapport program och huvudprojekt

Rosendal

Projektet har försenats generellt med anledning av vikande konjunktur och bostadsmarknad. Projektet arbetar aktivt med att hitta vägar fram för markförsäljning och byggstart och därmed minska tidsförskjutningen. Projektdirektivet anger avslut 2030. Nytt direktiv är under framtagande där en justering, på grund av förändrade marknadsförutsättningar, föreslås till 2035. Planen är att ta upp direktivet för beslut under hösten.

I projektet pågår ett intensivt dialogarbete med byggaktörer för att skapa förutsättningar för genomförande av redan markanvisade projekt i etapp 3 och etapp 4. I etapp 3 beslutade mark- och exploateringsutskottet den 22 april 2026 om försäljning av mark till Tiselius Bostäder Ekonomisk Förening, för uppförande av bostadsrätter. Föreningen ägs gemensamt av OBOS och DOXA, och bolagen planerar att påbörja byggnation under året. I etappen pågår även byggnation av JMs projekt som startade hösten 2025 samt Botryggs projekt som är i slutfasen och inflytt har påbörjats.

Inom etapp 4 fortsätter arbetet med att utveckla en klimatpositiv stadsdel. Kommande steg är markförsäljning följt av första spadtag för bostäder. De första försäljningarna inom den klimatpositiva stadsdelen genomfördes i slutet av 2025, till Bonava och Trähem. Just nu pågår bygglovsförberedande dialog med aktörerna, och de beräknas tillträda marken i mitten av 2026.

För etapp 5 pågår samordning med den pågående spårvägsutbyggnaden samt dialog med Akademiska Hus och Uppsala Universitet om den fortsatta utvecklingen.

För den mark som kommunen fortfarande äger pågår arbete med att ta fram en strategi för hur kvarvarande och ännu inte markanvisade byggrätter ska hanteras.

Ettapp 3 och 4 kommer att avvika i kostnader jämfört med budget. Med anledning av detta kommer nya budgetar att sökas för etapperna. Utöver det pågår det inom Rosendalprojektet ett arbete med att identifiera möjliga kostnadsminskningar, utan att i onödan påverka funktion, gestaltning, genomförande eller underhåll.

Under veckorna 10–19 2026 utförs ledningsarbeten på Torgny Segerstedts allé. Det innebär att busstrafiken genom Rosendal tillfälligt leds om via Vårdsätravägen och Dag Hammarskjölds väg. Under denna period stannar bussen inte inne i stadsdelen.

I februari 2025 avgjordes tävlingen om Rosendals torg. Just nu pågår detaljprojektering tillsammans med den vinnande aktören, med tävlingsförslaget "Gläntan". Byggstart beräknas ske i början av 2027. Tidplanen har förskjutits något jämfört med

ursprungsplanen. Det beror bland annat på att det återbrukade material som ska användas har krävt utredningar kopplade till lagstiftning, samt att UVAB inledningsvis inte beviljade dricksvatten till vattenleken – en central del av det vinnande förslaget. Efter dialog med UVAB nåddes ett principbeslut som möjliggör vattenlek i begränsad omfattning.

Ulleråker

Kommunstyrelsen har den 4 mars 2026 beslutat om ett nytt projektdirektiv för Ulleråker. Direktivet befäster den tidplan med horisont 2045 som kommer av portföljbalansering och bedömt marknadsdjup.

De största riskerna framåt är fortsatt kopplat till artskyddsfrågor. Inom området finns flera skyddade arter av fladdermöss, fåglar och cinnoberbagge. För delar av området kommer åtgärder krävas för att byggnation ska vara möjlig och för andra områden krävs sannolikt dispens för att projektet ska kunna genomföras som planerat. Vad gäller cinnoberbaggedispensansökan har komplettering tagits fram men processen är pausad i väntan på att spårvägens dispensansökan får laga kraft.

Byggstart för första bostäderna är möjligt i slutet på 2026, och projektet jobbar aktivt med en byggaktör för att få det att ske.

Hospitalsträdgården är färdigbyggd och formellt överlämnad till gatu- och samhällsmiljönämnden för förvaltning. Projektet färdigställer några restpunkter under året och avslutar därefter delprojektet ekonomiskt och administrativt.

Mark- och exploateringsutskottet fattade den 18 mars 2026 beslut om att Hospitalet ska behållas i kommunal ägo och gav i uppdrag att utveckla byggnaden i linje med den visionen. Hospitalets detaljplan är på samråd under april-maj.

Sydöstra staden

Utredningsarbetet för den nya trafikplatsen vid E4 pågår i samarbete med Trafikverket. Parterna är överens om trafikplatsens placering och kommer att formalisera valet i ett tilläggsavtal till det befintliga medfinansieringsavtalet.

Under andra kvartalet väntas beslut om kommungränsjustering mot Knivsta kommun, vilket möjliggör start av detaljplanearbetet för Uppsala Industrial Park.

Detaljplanearbetet för de första etapperna i Uppsala S, Sävja och tillhörande väginfrastruktur startade hösten 2025. I februari 2026 var projektets första detaljplan, Gårdsvägen, ute på samråd. Ytterligare samråd planeras till slutet av 2026.

Samarbetet med ankaraktörer för Sävja fortsätter. Under våren 2026 planeras intentions- och samverkansavtal tecknas med ankaraktörer för Uppsala S.

Utredningar kring artskydd, Natura 2000-områden och grundvattenpåverkan visar på utmaningar kopplat till kommande miljöprövningar. Skedesplanering och analys av etapputbyggnad pågår för att säkerställa genomförbarhet och måluppfyllnad. Produktionsplaneringen sker i nära samarbete med Trafikverket och Region Uppsala.

Under första kvartalet 2026 genomfördes medborgarmöten för dialog om projektet. En budskapsplattform är under färdigställande och väntas lanseras vid halvårsskiftet. Planering pågår för ytterligare kommunikationsinsatser.

Ultuna

Den övergripande tidplanen enligt projektdirektivet för Ultuna har förskjutits vad gäller planläggning inom Akademiska hus mark på grund av osäkerheter kring bolagets planeringsförutsättningar och den pågående översynen av riksintresset kring statens

veterinärmedicinska anstalt. Dialog pågår avseende utbyggnadsordning och bebyggelseinriktning.

Arbete med två detaljplaner pågår, dels Malma (cirka 50 bostäder) som antogs i kommunfullmäktige i november 2025 men som nu ligger överklagad och dels Norra Sunnersta (cirka 700 bostäder) som är på väg mot granskning under året. Byggstart för de första bostäderna i dessa två detaljplaner bedöms kunna ske tidigast 2028 i Malma och 2030 i Norra Sunnersta.

Den pågående dialogen med UVAB om dagvattenlösningar och en ny överföringsledning för spillvatten är av strategisk betydelse för bebyggelseutvecklingen inom hela södra staden. Frågor kring tidsmässig synkning av bolagets och kommunens processer, samt ansvars- och kostnadsfördelning i planering och genomförande står högt på agendan.

Avtal om markåtkomst för dagvattendamm i södra Ultuna samt UVABs investeringsbeslut är två tidskritiska händelser som påverkar plangenomförande i Norra Sunnersta

Gottsunda

Detaljplanen för Gottsundaprojektets första etapp, som omfattar ett torg och Gottsundas nya simhall, antogs i januari 2026. Den ligger för närvarande överklagad och under tiden förbereder kommunen för genomförandet. De första större detaljplanerna för bostäder och tillhörande stadsmiljöer planeras att antas under andra kvartalet 2026. Gottsundaprojektet är på väg in i genomförandeskede samtidigt som planering fortfarande pågår. Ombyggnaden i Gottsunda kommer att pågå under många år och projektet planerar och bemannar för att göra utbyggnadstiden bra för dem som bor och rör sig i Gottsunda idag.

Samtidigt som flera detaljplaner färdigställs så startar även arbetet med en detaljplan direkt öster om centrumbyggnaden på initiativ av fastighetsägaren Hemmaplan. Denna detaljplan ska även svara på vad befintlig yta för Gottsundabadet kan användas till när den nya simhallen är färdigställd.

Östra Sala Backe

Projektet fortsätter arbetet med att få i gång byggnationer utav bostäder. Svårigheter finns att få i gång produktion av bostäder för specifika upplåtelseformer och kommer inom etapp 2 begära planbesked för Årsta torg för att på så sätt ändra detaljplan för att öka genomförbarheten av projektet. Projektet har under våren 2026 tecknat ett markanvisningsavtal med Tantalos som omfattar 28 bostäder upplåtna med hyresrätt inom etapp 2. Inom etapp 3 pågår arbetet med tecknande av köpeavtal med Sveafastigheter samtidigt som planändring har sökts för att ta bort en tvingande förskolebestämmelse inom kvarteret.

Storvreta

Grandins backe:

Markanvisningsavtal med Uppsalahem för vårdboende och hyresrätter. Prel. beslut om granskning maj 2026. Ändringar från granskning: 35 färre bostäder (4 vån vårdboende ist för 5 (62 bostäder i stället för 72) + 1 flerbostadshus tas bort (65 bostäder istället för 90))

Storvreta centrum:

Detaljplanen varit på granskning tom. mars 2026. Beslut om antagande planeras till juni 2026. Exploateringsavtal tecknas med Genova och Botrygg.

Fullerö bostäder (Fullerö hage + Fullerö Skolområde):

Sista detaljplanen vann laga kraft i juni 2024 (Urbanica). Sista bostadskvarteret fick

skede 1 gator utbyggda Q1 2026, byggstart bostäder under 2026. Skoltomten står tom - UK har ej behov och svalt intresse från privata sidan, kan bli aktuellt med detaljplaneändring.

Fullerö 21:66 verksamhetsområde:

Detaljplan laga kraft 2021 (Urbanica). Etablering pågår. Adapteo flyttar in hösten 2026 (150 000 kvm anläggning, 70 arbetstillfällen).

Fullerö trafikplats (Trafikverket):

Vägplan fastställd sommaren 2025. Första spadtag 14 april, cirkulationsplats färdig november 2026, anpassningar i trafikmot färdiga 2027.

Södra Störvreta etapp 1

Huvudgatan mellan Fullerö och Störvreta planeras vara klar årsskiftet 2026/2027. Busstrafik leds in juni 2026. Tillträde OBOS Kärnhem (32 radhus/parhus) mars 2026. Markanvisningsavtal med Boklok (38 radhus/parhus) tecknat jan 2026. Byggstart bostäder tidigast hösten 2026. Påbörja försäljning av stycketomter (7st) samt markanvisningsavtal för resterande byggrätter (ca 37 radhus/parhus) planeras inom 2026.

Södra Störvreta etapp 2

Planeras gå ut på granskning efter sommaren 2026.

Fullerö tågdepå

Region Uppsala har förvärvat mark och fått budgetbeslut. Beslut om planbesked förväntas under 2027.

Fullerö verksamhetsområde

Nytt budgetbeslut och projektdirektiv för Fullerö verksamhetsområde (och tågdepå) förväntas innan sommaren 2026.

Södra Gunsta

I Södra Gunsta pågår ett arbete med att samla ihop synpunkter från exploatör och byggherrar inför att detaljplan för etapp 2.2 ska ut på ny granskning vid tredje kvartalet 2026. Arbetet har pågått med att arbeta in exploatörens synpunkter om centrumdelen. Tidsplanen för antagande av etapp 2.2 är i slutet början av 2027.

På grund av konjunkturläget har tidsplanen för Södra Gunsta förskjutits i tid. Etapp 3-5 är pausade till följd av portföljbalanseringsbeslut.

För etapp 1 pågår byggnationen av Bokloks sista etapp.

Program för verksamhetsmark för näringslivet

Program verksamhetsmark för näringslivets främsta uppdrag är att säkerställa tillgång till planlagd, attraktiv och långsiktigt hållbar verksamhetsmark. Senaste året har programmet arbetat med att ta fram projektdirektiv för ett par projekt, och stöttning av pågående projekt samtidigt som arbetet delvis fokuserats till strategiska frågor som tillgång till infrastruktur, försäljning och kommunikation.

I december 2025 upphävde Mark- och miljödomstolen detaljplanen för Västra Librobäck, vilket fördröjer kommunens planberedskap och tillgången på ny etableringsklar mark till tidigast 2031. Detta även om kompletteringar inom planarbetet nu ses över och med ett sikte på granskning Q4 2026.

För projekt Rörken verksamhetsområde har en planansökan skickats in under hösten 2025 och ett planbesked väntas under juni 2026. Processen innebär en tidsförskjutning som eventuellt kan påverka den övergripande tidsplanen.

För projekt Uppsala Industrial Park har ett projektdirektiv tagits fram och under mark- och exploateringsutskottet 22 april 2026 godkändes direktivet och ett beslut om att anta direktivet i Kommunstyrelsen förväntas ske 6 maj.

Arbetet med en försäljningsstrategi har utvecklats till en försäljningsrutin som beräknas bli klar 2026, samtidigt som behovet av en övergripande strategi kvarstår.

Under året har dialog med UVAB skett i syfte att möjliggöra VA till verksamhetsområden. Programmet kan konstatera att det finns en utmaning med UVABs tillämpning och tolkning av uppdrag, ansvar och lagstiftning som medför VA-försörjning är oviss, fortsatt dialog kommer att ske under 2026.

Under slutet av 2025 beslutade Energimyndigheten om att godkänna projektansökan som Trollhättan och Uppsala tillsammans skickat in. Projektet syftar till att skapa en modell för hur kommuner kan arbeta strategiskt och praktiskt med energiplanering i verksamhetsområden i nära samverkan med näringsliv, energibolag och andra aktörer.

Program för bostadssatsning på landsbygden

Arbetet med kommunstyrelsens bostadssatsning på landsbygden löper på. Ett flertal detaljplaner på privat och kommunal mark är under framtagande. Arbetet fortsätter med att fånga upp och föreslå lösningar på plan- och projektgemensamma utmaningar. Ett förslag till uppdaterat programdirektiv är under framtagande med sikte på behandling i Kommunstyrelsen under år 2025.

Avvikelsehantering utifrån satta ramar

Ramar

Beskriv avvikelseramar

Projekten följs upp mot beviljad budget vid ordinarie tertialuppföljning. Vid avvikelser över budgetramarna krävs beslut om reviderad budget

	Utredningsbudget	Genomförandebudget/ Total projektbudget för pågående projekt som befinner sig i genomförandefasen
Reviderad projektbudget	Prognosticerade intäkter eller kostnader får avvika som mest +/- 15% från beviljad utredningsbudget innan ny utredningsbudget måste godkännas.	Prognosticerade intäkter eller kostnader får avvika som mest +/- 10% från beviljad genomförandebudget innan ny genomförandebudget måste godkännas.
Undantag	Beslut om reviderad budget krävs inte i de fall prognosticerade intäkter eller kostnader avviker mindre än +/- 0,5 mnkr. Beslut om reviderad budget krävs inte heller i exploateringsprojekt på privatägd mark i de fall då prognosticerade kostnader möts av motsvarande intäkt genom föravtal villkorade med principen om full kommunal kostnadstäckning, faktisk kostnad.	Beslut om reviderad budget krävs inte i de fall prognosticerade intäkter eller kostnader avviker mindre än +/- 1 mnkr. Beslut om reviderad budget krävs inte heller i exploateringsprojekt på privatägd mark i de fall då prognosticerade kostnader möts av motsvarande intäkt genom exploateringsavtal villkorade med principen om full kommunal kostnadstäckning, faktisk kostnad.

Bild. Avvikelseamar för budgetar per projektfas inom mark- och exploateringsverksamheten

Justerad modell för avvikelsehantering

Kommunstyrelsen beslutade den 8 februari 2022 (§ 3) om en ny ordning för ekonomiska beslut i exploateringsprojekt. Beslutet innebär bland annat att en samlad rapportering av alla exploateringsprojekt ska ske två gånger årligen vid ordinarie uppföljning per 31 mars och 31 augusti.

Modellen bygger på en projektspecifik styrning- och uppföljning. Processen inleds med ett initierande arbete då förvaltningen studerar förutsättningarna för att starta ett exploateringsprojekt samt tar fram ett projektdirektiv och projektkalkyl. Beslut om en

utredningsbudget föreslås till kommunstyrelsen i samband med projektstart. Det omfattar kostnader för projektplanering, planläggning samt de utredningar inklusive förprojektering som fordras under detaljplaneprocessen. I nästa steg, inför antagande av detaljplan, föreslås ett annat nytt moment, nämligen ett genomförandebeslut med en genomförandebudget som redovisar hela projektet och som säkerställer kommunens ekonomiska åtaganden inför planens genomförande.

Syftet är att uppnå en relevant ekonomisk styrning och uppföljning under både planeringsskede och genomförandeskede samt en rättvisande bild av projektens totala kalkyl.

Som en utveckling av denna modell så kommer de projekt som lagt en prognos som avviker från beslutad budget inte direkt begära en ny budget. I stället har fler moment lagts in i processen inför att projektet eventuellt begär en ny budget. Detta görs för att kunna analysera orsaken till den prognosticerade avvikelsen bättre och sedan ta mer välgrundade beslut.

Behov av reviderad budget

Efter den andra tertialens projektgenomlysning så är det totalt 45 projekt som behöver en ny/reviderad budget. Utifrån budgetstorleken är det femton projekt som kommer lyftas för beslut i kommunstyrelsen, tretton kan beslutas av mark- och exploateringsutskottet och resterande sju projekt kan beslutas av förvaltningen.

Kommunstyrelsen

Projektets aktuella fas	Projekt
Utredningsfas	Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - ETAPP2
Utredningsfas	Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - OSTRÅ
Utredningsfas	Gårdsvägen
Utredningsfas	Södra Gunsta - ETAPP2
Utredningsfas	Uppsala Industrial Park
Utredningsfas	Anslutningsväg till E4
Utredningsfas	Bergsbrunna - BERGSBRU DP1
Utredningsfas	Bergsbrunna - BERGSBRU DP2
Utredningsfas	Bergsbrunna - BERGSBRU DP3
Utredningsfas	Boulevarden
Genomförandefas	Rosendal - ETAPP4
Genomförandefas	Rosendal - ETAPP3
Genomförandefas	Rosendal - ETAPP5
Genomförandefas	Börjetull etapp 2
Genomförandefas	Främre Boländerna - STÄLLVERKET

Mark- och exploateringsutskottet

Projektets aktuella fas	Projekt
Utredningsfas	Skarholmsvägen
Utredningsfas	Södra Gunsta - ETAPP2:1
Utredningsfas	Murstenen
Utredningsfas	Fullerö verksamhetsområdet
Genomförandefas	Jälla S Lindbacken - ETAPP4:2
Genomförandefas	Kv Hugin
Genomförandefas	Kv Pumpen
Genomförandefas	Luthagens strand
Genomförandefas	Ny skola i Bälinge-Ekeby 1:3
Genomförandefas	Fullerö skola/siriusvägen - SKOLOMRÅDE
Genomförandefas	Seminariet
Genomförandefas	Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - OVERGR DRIFT
Genomförandefas	Rosendal - HUVUD

Förvaltningen

Projektets aktuella fas	Projekt
Utredningsfas	Eriksberg - ETAPP6
Utredningsfas	Kv Gymnastiken
Utredningsfas	Malma
Utredningsfas	Kv Varvet
Utredningsfas	Främre Boländerna - GUDUR
Utredningsfas	Främre Boländerna - ÅNGMASKINEN
Utredningsfas	Kv. Stave
Utredningsfas	Kv Idun - UPPSAL
Utredningsfas	Ny skola i Bälinge-Ekeby 1:3
Utredningsfas	Almtunaskolan
Initieringsfas	LSS Bälinge-Nyvla 2:20
Initieringsfas	Vårdcentral och LSS-boende del av Berthåga 11:33 - BERTHÅG1
Genomförandefas	Stadsutveckling i Gottsunda och Valsätra - VAL 3:7
Genomförandefas	Gävsta 2:8
Genomförandefas	LSS Gottsunda 11:20
Genomförandefas	Flogtaskolan
Genomförandefas	Främre Boländerna