

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-01-30

Diarienummer:
KSN-2016-2215

Handläggare:
Axel Heyman

Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt 2025

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 bilaga1.

Ärendet

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 koncernekonomin och ett nytt portföljmål för bostadsblandning i homogena områden.

Årets balansering innebär en större justering än vanligt på grund av att efterfrågan på bostäder och på mark och lokaler för verksamheter är betydligt lägre än utbudet av byggrätter i portföljen.

Genom årets balansering begränsas inflödet av nya projekt samtidigt som vissa projekt pausas eller avbryts. Kommunen prioriterar en bredd av projekt i hela kommunen i enlighet med de kriterier som satts upp för portföljen. Prioriteringen i årets portfölj görs delvis för att stödja utbyggnaden inom i fyrspårsavtalet och utvecklingen kring spårvägssträckorna. Det betyder att Rosendal, Ulleråker, Gottsunda/Valsätra, Ultuna och Sydöstra stadsdelarna prioriteras.

Utanför staden prioriteras Storstora framför andra program och projekt.

Beredning

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

Förslagen i ärendet bedöms ge en positiv effekt ur ett näringslivsperspektiv genom att portföljen blir mer förutsägbar men samtidigt drabbar balanseringen av portföljen enskilda projekt och aktörer negativt. Ur barn- och jämställdhetsperspektiv bedöms förslagen i ärendet ge positiv effekt, då dessa beaktas i prioritering och balansering.

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 genomförandet av 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 om omfattande stadsutveckling i södra delen av Uppsala stad.

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 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 på nästkommande två år.

Årets balansering är bland annat präglad av hur konjunkturen ser ut för bostadsbyggandet och hur det i sin tur påverkar de ekonomiska förutsättningarna för kommunkoncernen i allmänhet och exploateringsverksamheten i synnerhet.

Trots konjunkturläget och förändrad befolkningsprognos bedöms den långsiktiga takten i samhällsbyggandet i Uppsala kommun ligga på höga nivåer jämfört med andra kommuner. Den rådande lågkonjunkturen och den nedskrivna befolkningsprognosen betyder att det finns en 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. Överkapaciteten försvårar den ekonomiska situationen för kommunens mark- och exploateringsverksamhet. Portföljen behöver därför balanseras så att mängden och blandningen av projekt möter den verkliga efterfrågan på marknaden.

Den förändring som den här balanseringen gör av vilka projekt som ingår i portföljen är exceptionell på grund av att kommunen behöver göra en stor minskning av antalet projekt som ingår i portföljen. Redan vid nästa balansering av portföljen förväntas justeringen av antalet projekt vara betydligt mindre. Viktigt att notera är att Uppsala även efter balanseringen har en god beredskap för att tillhandahålla byggklara projekt. Därutöver finns fortsatt möjlighet för igångsättande av detaljplaner med ett mindre antal bostäder av strategisk betydelse, till exempel bostäder i prioriterade tätorter eller specialbostäder där genomförbarheten bedöms extra gynnsam.

Årets balansering innebär att:

- Inflödet av nya projekt är lågt.

- Projekt pausas eller avbryts, främst projekt som har svårt att realiserats.
- Projekt förskjuts i tid utifrån rådande bostadsefterfrågan.
- Kommunen prioriterar projekt som ingår i fyrsårsavtalet eller ligger långs med spårvägssträckorna. Det betyder att Rosendal, Ulleråker, Gottsunda/Valsätra, Ultuna och Sydöstra stadsdelarna prioriteras. Utanför staden prioriteras Storvreta framför andra program och projekt.

Tempot skruvas ner generellt i projektprogrammen. Inom fyrsårsavtalet föreslås en lägre planeringstakt som följer takten för kommande investeringar i den geografiska. För program i staden som inte ingår i fyrsårsavtalet föreslås tempot i planläggningen skruvas ner 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. Målet för koncernekonomin föreslås justeras. Därutöver föreslås ett portföljmål för bostadsblandning i homogena områden.

Ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna balanseringen av portföljen är av stor vikt för att få en koncernekonomi i balans samtidigt som kommunens åtaganden i fyrsårsavtalet säkras. Det är därutöver viktigt att portföljbalanseringen följs av Anpassningar 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.

För de projekt som pausas eller avbryts uppstår på kort sikt en mindre ekonomisk effekt, men på sikt innebär det att kostnader inte binds upp i projekt som inte skulle kunna realiserats på grund av att det inte finns förutsättningar på marknaden.

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.

När det gäller följdinvesteringar i teknisk infrastruktur, till exempel anläggningar för vatten och avlopp, 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. Balanseringen innebär också att de ekonomiska riskerna med investeringar i infrastruktur minskar när byggandet koncentreras till färre geografiska områden.

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.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 22 januari 2025
- Bilaga 1, Projektportföljen och förslag till reviderade portföljmål

- Bilaga 2, Bostadsprojekt som ingår i portföljen efter balanseringen 2025

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1, Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt 2025

Datum:

2024-01-24

Diarienummer:

KSN-2016-2215

Handläggare:

Axel Heyman

Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt 2025

Innehåll

| | |
|---|----|
| Sammanfattning | 3 |
| Introduktion..... | 3 |
| Portföljen för samhällsbyggnadsprojekt | 3 |
| Portföljbalansering..... | 4 |
| Omvärldsförändringar..... | 4 |
| Befolkningsprognos 2024 | 5 |
| Efterfrågan på bostäder | 5 |
| Efterfrågan på mark och lokaler för näringslivet..... | 6 |
| Kungsängsverkets miljö tillstånd | 6 |
| Portföljmål | 6 |
| Jämn utveckling över tid | 7 |
| Volymmål för bostäder..... | 7 |
| Volymmål för verksamheter | 7 |
| Lägen..... | 8 |
| Aktörsmålet | 8 |
| Bostadsblandning..... | 8 |
| Följdinvesteringar..... | 9 |
| Målet för koncernekonomin | 9 |
| Övrig systempåverkan/kvaliteter | 9 |
| Styrning av portföljen | 9 |
| Bostäder..... | 10 |
| Verksamhetsmark och lokaler | 13 |
| Ekonomisk bedömning | 14 |
| Lägre kostnader och långsiktig byggberedskap | 14 |

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 koncernekonomin och ett nytt portföljmål för bostadsblandning i homogena områden.

Årets balansering innebär en större justering än vanligt på grund av att efterfrågan på bostäder och på mark och lokaler för verksamheter är betydligt lägre än utbudet av byggrätter i portföljen.

Genom årets balansering begränsas inflödet av nya projekt samtidigt som vissa projekt pausas eller avbryts. Kommunen prioriterar en bredd av projekt i hela kommunen i enlighet med de kriterier som satts upp för portföljen. Prioriteringen i årets portfölj görs delvis för att stödja utbyggnaden inom fyrsårsavtalet och utvecklingen kring spårvägssträckorna. Det betyder att Rosendal, Ulleråker, Gottsunda/Valsätra, Ultuna och Sydöstra stadsdelarna prioriteras. Utanför staden prioriteras Storvreta framför andra program och projekt.

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 förskjutas framåt i tid. 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 samt 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 istället 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 och 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 föreslagna projektstarter görs under innevarande år, 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 välvärdsverksamheter (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.

Utveckling av arbetsätt

Sedan 2024 har arbetet med projektportföljen knutits ännu starkare till mål- och budgetprocessens investeringsberedning för att underlätta samlade bedömningar om hur exploateringsöverskott och följdinvesteringar för en 10–15-årsperiod påverkar kommunkoncernens ekonomi som helhet. Som framgår i ärendet om åtgärder för att få ekonomisk balans för mark- och exploateringsverksamheten (KSN-2024-03084) pågår för närvarande en utveckling av hur portföljbalanseringen görs och hur den kan hjälpa till att styra prioriteringen på ett bättre sätt.

Vad som präglar årets balansering

Årets balansering är bland annat präglad av hur konjunkturen ser ut för bostadsbyggandet och hur det i sin tur påverkar de ekonomiska förutsättningarna för kommunkoncernen i allmänhet och exploateringsverksamheten i synnerhet.

I ärendet om åtgärder för att få ekonomisk balans för mark- och exploateringsverksamheten (KSN-2024-03084) framgår att portföljen behöver balanseras så att mängden och blandningen av projekt möter den verkliga efterfrågan på marknaden. På så sätt gör kommunen det möjligt att kunna minska kostnaderna för projektverksamheten. Nuläget i portföljen är nämligen att kommunen har startat fler projekt än vad byggaktörerna har valt att genomföra.

Omvärldsförändringar

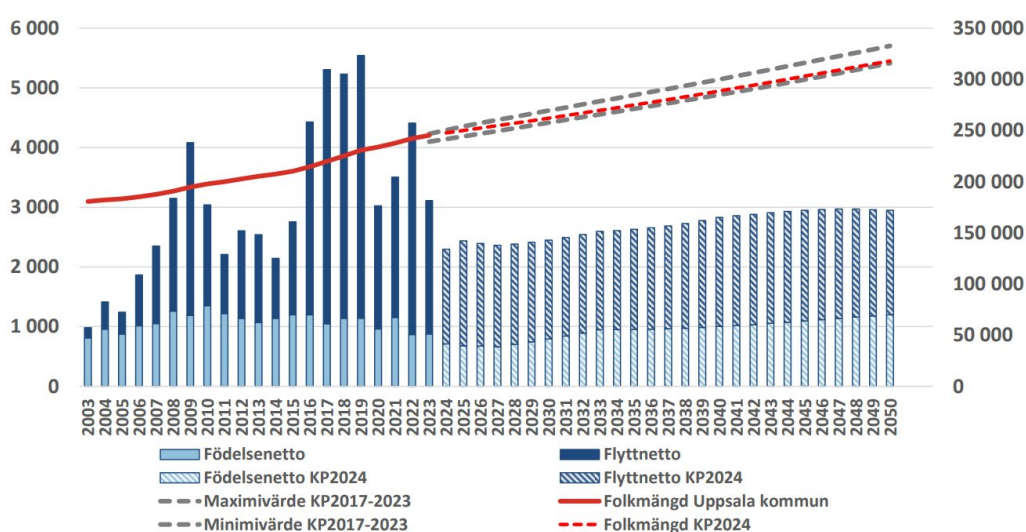
Vid sidan av kommunens omvärldsanalys för mål och budget har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram en förnyad bedömning av hur samhällsbyggnadet kan komma att utvecklas givet befolkningsutveckling, närings- och arbetslivsutveckling samt andra makroekonomiska faktorer.

Befolkningsprognos 2024

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

Befolkningsprognosen 2024 visar att den totala folkmängden i Uppsala kommun väntas uppgå till cirka 318 000 invånare år 2050, jämfört med prognosen från 2023 som visade 333 000. 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 KP2023 år 2024–2050 samt folkmängdens max- och minimivärden i KP2017–KP2023, Uppsala kommun, år 2003–2050.

Efterfrågan på bostäder

Sedan förra årets analyser har räntan sjunkit och inflationen stabiliserats. Däremot signalerar den uppdaterade befolkningsprognosen att köpkraften för bostäder kommer att återhämtas långsammare än vad som förväntats vid tidigare portföljbalansering.

Stadsbyggnadsförvaltningens sammanvägda bedömning av produktionstakten landar i ett genomsnittligt bostadsbyggande på cirka 1 400 bostäder per år fram till 2040, givet att förutsättningarna är oförändrade under så lång tid.

Analyserna pekar på en fortsatt förhållandevis liten köpkraft för småhus, knappt 200 småhus per år fram till 2040. För flerbostadshusen bedöms både bostadsrätter och hyresrätter ha passerat lågpunkten vad gäller köpkraften.

Utöver de bostäder som kräver en viss betalningsförmåga hos den som bor i bostaden tillkommer specialbostäder (LSS-, vård- och studentbostäder) utanför ordinarie bostadsmarknad. Efterfrågan på dessa ingår inte i kategorin köpkraftig efterfrågan utan bedöms separat. Det rör sig om ytterligare cirka 150 bostäder per år.

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 kan förväntas minska långvarigt på grund 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.

Kungsängsverkets miljötilstånd

Nytt miljötilstånd är sedan länge sökt för avloppsreningsverket i Kungsängen. Till följd av olika syn på lagstiftningen hos två myndigheter har handläggningen dragit ut på tiden och ärendet ligger sedan mer än ett år tillbaka hos regeringen. Det miljötilstånd som gäller för närvarande är begränsat av hur många personer som får anslutas till verket, och som en följd av befolkningsökningen riskerar det att överskridas inom kort.

Att få ett nytt tillstånd är avgörande för Uppsalas utveckling eftersom Kungsängsverket betjänar hela staden och ett flertal tätorter. Om upptagningsområdet under en period står utan laglig hantering av avloppsvattnet från befintlig och tillkommande bebyggelse kommer inte nya detaljplaner att kunna antas.

I skrivande stund görs bedömningen att miljötilståndet inte överskridits, men det är av stor vikt att det nya tillståndet beviljas. Under en eventuell mellantid finns VA-kapacitet och tillstånd endast för utbyggnader i Storvreta, Vattholma, Skyttorp och Björklinge som kan ge mer än marginella tillskott till bostadsförsörjningen. Det rör sig om sammanlagt knappt 2000 bostäder. Till del finns färdiga detaljplaner i dessa tätorter, men för merparten av bostäderna krävs i så fall att pågående planläggningar slutförs. Det är dock inte säkert att de bostäder som ryms inom VA-kapaciteten i norr stämmer överens med hur efterfrågan på bostäder ser ut.

Portföljmål

Senaste beslut om portföljmål fattades av kommunstyrelsen 6 mars 2024 (§ 44). Målen är formulerade under följande rubriker.

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

Samtliga mål utom *Koncernekonomi* föreslås ligga fast. Därutöver föreslås även ett mål som rör bostadsbyggande läggas till, nämligen *Bostadsblandning*. Det innebär att målen framåt föreslås förändras i följande grad:

- Jämn utveckling över tid (är kvar som det är)

- Volymer bostäder och lokaler (är kvar som det är)
- Lägen (är kvar som det är)
- Aktörer (är kvar som det är)
- Bostadsblandning (nytt mål)
- Följdinvesteringar (är kvar som det är)
- Koncernekonomi (ändras)
- Övrig systempåverkan/kvaliteter (är kvar som det är)

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

Jämn utveckling över tid

Målet föreslås vara kvar som det är. Målet bottenar 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 föreslås 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 bostadsförsörjningsprogrammet (Bostad för alla, utkast 2024) som förväntas beslutas under 2025.

Volymmål för verksamheter

Målet föreslås vara kvar som det är. Målet har en del som rör verksamhetsmark och en del som rör verksamhetslokaler.

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 detaljplanarbeten.

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.

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

Förslag till nytt mål. 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.

Kommunen har möjlighet att påverka byggandet genom planbestämmelser och markanvisningar av kommunal mark. På privat mark handlar det mer om att föreslå och samverka för att åstadkomma en bostadsblandning.

För att kunna använda målen om bostadsblandning som portföljmål bör de förtydligas så att de blir mätbara i portföljen. Den rumsliga nivån för blandningen föreslås inledningsvis kunna ligga på stadsdels- och tätortsnivå.

Förslag till övergripande målformulering för bostadsblandning:

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

Det finns goda möjligheter att följa utvecklingen över tid och på olika geografiska nivåer. Den indikator som föreslås är ett ”entropiindex”, vilket mäter blandning av upplåtelseform och bostadsstorlekar inom faktiska gångavstånd om 100, 500 respektive 1 000 meter från varje enskild adress. Dessa slås sedan ihop för stadsdelar och tätorter.

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 ändras. 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:

Överskott från försäljning av kommunal mark för bostäder ska bidra till nödvändiga följdinvesteringar av bostadsbyggandet, till exempel övergripande transportinfrastruktur, nya förskolor och skolor, idrottsanläggningar, platser för kultur. Det finansiella läget understryker vikten av detta. Försöksvis föreslås att överskotten ska motsvara minst 30 procent av finansieringen av nya förskolor och skolor, det vill säga sådant som direkt beror av befolkningsutvecklingen och som är förhållandevis enkelt att bedöma investeringsnivåer för.

Förslag till ändrat mål för koncernekonomin:

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. Restpost för andra sammantagna konsekvenser. Kontroll avseende sociala, miljömässiga och näringslivsaspekter. Projekt med verksamhetslokaler och infrastruktur kan vara rimliga att aktivera givet rådande konjunkurläge avseende bostadsbyggnadssektorn.

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.

Årets balansering fokuserar på att anpassa storleken på portföljen till rådande omvärldsläge. Det är ett sätt att skapa så goda förutsättningar som möjligt för politisk

styrning av det samhällsbyggande som det faktiskt finns en efterfrågan för. Det innebär framför allt att se över antalet projekt som kommunen aktivt arbetar med och bostadsvolymer kopplade till dem. Förslaget innebär att ett fåtal absolut nödvändiga projekt förs in i portföljen och att vissa projekt som redan finns i portföljen pausas eller avbryts. En översikt av vilka projekt som ingår i portföljen efter balanseringen återfinns i bilaga 2.

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

Bostäder

Utgångsläge

Det finns en stor mängd bostäder i de projekt som finns i portföljen idag. Nära 13 000 bostäder finns i gällande detaljplaner som tillåter olika bostadstyper i olika geografiska lägen i kommunen. Därutöver finns cirka 18 000 bostäder i pågående detaljplanearbeten som även de är spridda i olika geografiska lägen och med olika bostadstyper.

Sedan förra årets portföljbalansering har de bostäder som *färdigställts* med stor övervikt legat på privat mark. Samtidigt har de större volymer som *kommit in* i portföljen legat på mark ägd av Uppsala kommunkoncern. Det innebär att andelen bostäder i portföljen som ligger på koncernmark har ökat betydligt, vilket ligger i linje med föreslagna åtgärder i förra årets portföljbalansering.

Det är för närvarande svårt att bedöma hur stor andel av portföljen som kommer att innebära att hyresrätter byggs, men det är troligen ingen risk att andelen hyresrätter ligger för lågt. Bostäder med relativt sett lägre hyra motsvarade tidigare de bostäder som hade statliga investeringsstöd. När detta stöd inte längre finns blir hyran svår att bedöma.

Andelen marknära bostäder ligger fortsatt tydligt under målet. Skälen till att andelen marknära bostäder är liten är framför allt att det är den dyraste bostadstypen och att den faktiska efterfrågan är relativt liten, i enlighet med vad som sägs under rubriken *Efterfrågan på bostäder*. Det gör att en begränsad andel av befolkningen kan efterfråga den och att marknära bostäder generellt ger lägre marginaler för utvecklare än flerbostadshus.

När det finns en stor skillnad mellan byggklar mark och hur mycket som faktiskt kommer att byggas på en viss plats, så uppstår osäkerhet om investeringar. Det blir osäkert var exempelvis de lokala VA-näten, förskolor och skolor behöver byggas. Det ökar risken för felinvesteringar och ökade kostnader för kommunkoncernen. Portföljbalanseringen behöver motverka en sådan osäkerhet genom att anpassa planeringstakten efter bedömd produktion. Det är dock viktigt att påpeka att för att ha en beredskap för den bedömda produktionen behöver en viss "överplanering" göras.

Planeringsramen: ett stöd för att bedöma trolig byggtakt som stöd för investeringar

För att öka sannolikheten att koncernens samlade investeringar i exempelvis skolor, VA och exploaterbar mark sker i samma takt, har stadsbyggnadsförvaltningen i samverkan med andra delar av kommunkoncernen sedan förra året infört 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 noggrann 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 1 500 bostäder per år, det vill säga 100 över den bedömda genomsnittliga produktionstakten. Nivån är sänkt från 1 600 bostäder vid förra balanseringen på grund av de bedömningar som görs vid årets balansering.

| | Portföljen innan balansering | Portföljen efter anpassning till planeringsramen |
|---|--|--|
| Planreserv (minst 9000) | 13 000 | 13 000 |
| Möjliga (2000 per år i 15 år) | 2 050 | 1 600 |
| Hyresrätter (minst 30%) | Troligen mer | Troligen mer |
| Marknära bostäder (minst 20%) | 10 % | 12 % |
| Lägen: planberedskap prioriterade tätorter (minst 400) | 950 | 950 |
| Lägen: planberedskap i alla prioriterade tätorter (13 st) | 8 tätorter, pågående planer i resterande 5 | 8 tätorter, pågående planer i resterande 5 |
| Lägen: stråk och noder i staden, fyrspårsavtalet, spårväglägen | Tydlig omsvängning till fyrspårsavtalet | Tydlig omsvängning till fyrspårsavtalet |
| Aktörer (minst 50% på koncernmark) | 63 % | 53 % |

Tabell 1. Sammanfattning av hur balanseringen förändrar innehållet i portföljen med fokus på portföljmålen.

Åtgärder

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

Under 2025 bedöms endast planläggningar med bostadsinnehåll vara angelägna för start där akut behov av planläggning finns. Det handlar om Våktargatan på grund av ersättning för bostäder i uttjänta byggnader och eventuella projekt kopplade till direktanvisningar i homogena områden.

Det finns för åren 2026–2027 projektidéer som på olika sätt kan komplettera bostadsutbudet, men på grund av rådande konjunkturläge bör inte fler startas än de ovan nämnda med större bostadsvolymer. Beroende på hur marknaden agerar i närtid kan den bedömningen komma att ändras.

Rensa i portföljen: pausa och avbryt planer

Utöver den beredskap för att bygga bostäder som finns i gällande och pågående detaljplaner finns ytterligare potential för bostäder i bostadsprojekt som idag ligger i idéstadiet. Tillsammans har dessa bostadsprojekt en potential att bygga cirka 25 000 bostäder i framtida etapper. Det är i hög grad områden i södra Uppsala stad (inom fyrspårsavtalet) som står för denna potential.

Läget med projekt och program ger sammantaget god trygghet i att klara bostadsförsörjningen på så lång sikt som 25 år, även om en del av potentialerna inte skulle visa sig gå att genomföra. Dessutom tillkommer successivt initiativ till projekt på privat mark i en omfattning som inte går att förutse, eftersom det då är byggaktören som väljer att ta initiativ till byggande.

Som en följd av att portföljen har god beredskap samtidigt som marknaden har svårt att klara av att realisera projekt i en takt som motsvarar planeringstakten föreslås ett antal projekt och planer i portföljen pausas eller avbrytas. Detta för att anpassa löpande projektkostnader till vad marknaden bedöms klara av att genomföra och för att säkra genomförandet i de projekt som är aktiva.

De projekt och planer som föreslås avbrytas har på andra sätt svårigheter att realiseras och bedöms därför som lämpliga att inte arbeta vidare med. De projekt som föreslås pausas kan antingen skjutas fram i tid med befintlig utformning och inriktning eller tas om från idéstadiet.

Tempot skruvas ner generellt i projektprogrammen. Inom fyrspårsavtalet föreslås en lägre planeringstakt som följer takten för kommande investeringar i den geografiska. För program i staden som inte ingår i fyrspårsavtalet föreslås tempot i planläggningen skruvas ner i nivå med efterfrågan på marknaden. Utanför staden föreslås Storvreta prioriteras framför andra program och projekt.

Stimulera marknära bostäder

Andelen marknära bostäder behöver fortsatt bevakas avseende de projektidéer som kan komma att vara mogna att köra i gång planläggning för när konjunkturen tillåter, givet att målsättningen om minst 20 procent marknära bostäder ligger fast.

Vid förra portföljbalanseringen togs arbetet med att utveckla självbyggeritomter upp, delvis som en åtgärd för att stimulera byggandet av marknära bostäder. Arbetet är påbörjat på landsbygden men inte inom Uppsala stad och kommer att fortgå.

Låt tröskelinvesteringar vägleda prioriteringar

Även portföljens påverkan på koncernekonomin behöver bevakas framgent, då 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".

Uppsala står inför tröskelinvesteringar i olika typer av infrastruktur för att klara samhällsbyggandet bortom 2050 med bedömd befolknings- och näringslivsutveckling i enlighet med de långsiktiga prognoserna. Inriktningen är att dessa ska ske i södra Uppsala stad, där det finns stora utrymmen för ny byggd miljö. Av koncernekonomiska skäl är det viktigt att byggandet av bostäder och verksamhetslokaler hålls ihop med tröskelinvesteringarna så att inte ytterligare stora kapacitetshöjande investeringar krävs på andra platser. Detta kräver att inkommande projektidéer prioriteras noggrant och att prioritera vad i programberedskapen utanför södra Uppsala stad som framöver är rimlig att aktivera.

Ett sådant programområde är Eriksberg. Förutom det som finns i färdig plan och pågående planläggning finns programberedskap för minst 1 000 bostäder ytterligare. Eriksberg ligger i en del av staden där kapaciteten i avloppssystemet är svagt. Därför har det aviserats en kapacitetshöjande investering i mitten av 2030-talet. Prislappen för den är hög i förhållande till antalet nya bostäder som kan tillkomma utöver nuvarande kapacitet. Detta gör att resterande delar av potentialen i Eriksberg skjuts på framtiden så att även investeringen förskjuts, utan att det för den sakens skull är tvärstopp för små, särskilt angelägna nya bostadsprojekt i den nordvästra delen av stadsområdet.

Verksamhetsmark och lokaler

Verksamhetsmark

Planberedskapen är för närvarande cirka 40 hektar kvartersmark, strax under målet 45 hektar. Det är endast två platser med större utrymmen, Fullerö vid Storstreta och Garverigatan i Librobäck. Merparten ligger i Fullerö på privatägd mark.

Kvantitativt bedöms målet kunna uppnås 2025 när planen för västra Librobäck, cirka 40 hektar, vinner laga kraft. Det innebär att kommunens egen planreserv kommer att ligga samlad i Librobäcksområdet.

Det är angeläget att utbudet kan utökas med fler lägen och att en större planreserv på uppemot 100 hektar kan nås. Förhoppningsvis har förberedande utredningar för verksamhetsområdet i södra Uppsala som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen för sydöstra stadsdelarna kommit så långt att planbesked kan sökas under innevarande år. För den längre framförhållningen bör i första hand lägen vid Hovgården och nordöstra stadsgränsen utredas inför planläggning.

Lokaler för näringslivet

När det gäller lokaler för näringslivet är möjligheterna goda att kunna uppfylla målen. De uppskattade volymerna i färdiga detaljplaner och pågående planläggning samt bedömda planstarter under 2025 överträffar målen om 15 års framförhållning avseende såväl kontor, handel och service samt industri-bygg-logistik.

Det som inte finns tydligt medräknat här är att det också försvinner verksamhetslokaler vid omvandlingar i befintlig bebyggd miljö som i Boländerna och Kungsängen.

Ekonomisk bedömning

Förslaget till balansering av portföljen utgår från att portföljen behöver anpassas för att matcha en trolig byggtakt och säkra fyrsårsavtalet. Det gör 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.

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 samtidigt som kommunens åtaganden i fyrsårsavtalets säkras. Det är därutöver viktigt 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 osäkerheter som finns för när marknaden vänder och bostadsbyggandet tar fart igen gör att det blir svårt att kvantifiera de samlade ekonomiska effekterna av årets portföljbalansering. För de projekt som pausas eller avbryts uppstår på kort sikt en mindre ekonomisk effekt, men på längre sikt innebär det att kostnader inte binds upp i projekt som inte skulle kunna realiseras på grund av att det inte finns förutsättningar på marknaden.

De större ekonomiska effekterna kommer senare i perioden 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.

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 - Bostadsprojekt som ingår i portföljen efter balanseringen 2025

| Projekt | Program | Status för detaljplan | Fas | Bostadstyp | Antal bostäder | Markägare | Geografi |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|----------------|----------------------------|----------|
| Centrala Ulleråker | Ulleråker | Antagen | Projekteringsskede | Flerbostadshus | 1820 | Kommunalt | Staden |
| Börjetull etapp 2 | Börjetull | Antagen | Projekteringsskede | Flerbostadshus | 1030 | Privat och kommunalt bolag | Staden |
| Ångkvarnen Skeppskajen | Projekt utan program | Antagen | Projekteringsskede | Flerbostadshus | 900 | Privat | Staden |
| Rosendal - Etapp 4 | Rosendal | Antagen | Entreprenadskede 1 | Flerbostadshus och småhus | 870 | Kommunalt | Staden |
| Kv Vapenhuset | Projekt utan program | Antagen | Projekteringsskede | Flerbostadshus | 820 | Privat och kommunalt bolag | Staden |
| Rosendal - Etapp 5 | Rosendal | Antagen | Entreprenadskede 1 | Flerbostadshus | 730 | Privat | Staden |
| Östra Salabacke - Etapp 2 | Östra Salabacke | Antagen | Byggskede kvartersmark | Flerbostadshus | 720 | Kommunalt | Staden |
| Östra Salabacke - Etapp 3 | Östra Salabacke | Antagen | Projekteringsskede | Flerbostadshus och småhus | 630 | Kommunalt | Staden |
| Rosendal - Etapp 3 | Rosendal | Antagen | Byggskede kvartersmark | Flerbostadshus och småhus | 510 | Kommunalt | Staden |
| Hammarparken | Eriksberg | Antagen | Antagen detaljplan | Flerbostadshus | 340 | Kommunalt | Staden |
| Norra Bäcklösa | Projekt utan program | Antagen | Entreprenadskede 2 | Flerbostadshus | 340 | Privat | Staden |
| Kv Hugin | Projekt utan program | Antagen | Projekteringsskede | Flerbostadshus | 300 | Privat | Staden |
| Kv Klacken | Projekt utan program | Antagen | Projekteringskede | Flerbostadshus | 300 | Privat och kommunalt bolag | Staden |

| Projekt | Program | Status för detaljplan | Fas | Bostadstyp | Antal bostäder | Markägare | Geografi |
|--|---------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|----------------|-----------|----------------|
| Kungsängens bostad - Etapp 3 | Kungsängen | Antagen | Byggskede kvartersmark | Flerbostadshus | 240 | Privat | Staden |
| Bäcklösa | Projekt utan program | Antagen | Entreprenadskede 2 | Flerbostadshus | 240 | Privat | Staden |
| Fullerö skola/Siriusvägen | Storvreta Stadsutveckling | Antagen | Projekteringsskede | Småhus och flerbostadshus | 200 | Privat | Stadens omland |
| Skölsta - Etapp 6 | Skölsta | Antagen | Entreprenadskede 1 | Småhus | 170 | Privat | Stadens omland |
| Jälla S Lindbacken - Etapp 1 | Lindbacken | Antagen | Projekt avvecklingsskede | Flerbostadshus | 150 | Privat | Stadens omland |
| Gränby centrum - Etapp 2 | Gränby centrum | Antagen | Entreprenadskede 2 | Flerbostadshus | 140 | Privat | Staden |
| Kv Sigbjörn Torbjörns torg (utredning) - Etapp 1 | Projekt utan program | Antagen | Antagen detaljplan | Flerbostadshus | 140 | Privat | Staden |
| Södra Storvreta - Etapp 1 | Storvreta Stadsutveckling | Antagen | Projekteringsskede | Småhus | 120 | Kommunalt | Stadens omland |
| Råbyvägen 2 - Etapp 1 | Projekt utan program | Antagen | Entreprenadskede 2 | Flerbostadshus | 100 | Privat | Staden |
| Kv Pumpen | Projekt utan program | Antagen | Antagen detaljplan | Flerbostadshus | 80 | Privat | Staden |
| Kv Hindsgavl | Projekt utan program | Antagen | Antagen detaljplan | Flerbostadshus | 70 | Privat | Staden |
| Kv Kantorn | Projekt utan program | Antagen | Entreprenadskede 1 | Flerbostadshus | 70 | Privat | Staden |
| Luthagens strand | Projekt utan program | Antagen | Entreprenadskede 1 | Flerbostadshus | 70 | Privat | Staden |
| Seminarier | Projekt utan program | Antagen | Projekteringsskede | Flerbostadshus | 50 | Privat | Staden |

| Projekt | Program | Status för detaljplan | Fas | Bostadstyp | Antal bostäder | Markägare | Geografi |
|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
| Södra Gunsta - Etapp 1 | Södra Gunsta | Antagen | Entreprenadskede 1 | Småhus | 50 | Privat | Stadens omland |
| Jälla S Lindbacken - Etapp 4:2 | Lindbacken | Antagen | Projektavvecklingsskede | Småhus | 40 | Privat | Stadens omland |
| Ambulansen | Projekt utan program | Antagen | Projekteringsskede | Flerbostadshus | 30 | Privat och Kommunalt | Staden |
| Gävsta 2:8 | Projekt utan program | Antagen | Antagen detaljplan | Småhus | 30 | Kommunalt | Landsbygd |
| Sävja 2:8 (Tennisklubb) | Projekt utan program | Antagen | Projekteringsskede | Småhus | 10 | Privat | Staden |
| Uppsala Södra | Sydöstra staden | Pågående | Initieringsskede | Flerbostadshus | 1440 | Kommunalt | Staden |
| Sävja | Sydöstra staden | Pågående | Initieringsskede | Flerbostadshus och småhus | 1260 | Kommunalt | Staden |
| Gottsunda och Valsätra - Etapp 2 | Gottsunda/Valsätra | Pågående | Samrådsskede | Flerbostadshus och småhus | 750 | Kommunalt och kommunalt bolag | Staden |
| Norra Sunnersta | Ultuna | Pågående | Tidigt planskede | Flerbostadshus och småhus | 690 | Privat | Staden |
| Södra Storstveta - Etapp 2 | Storstveta Stadsutveckling | Pågående | Tidigt planskede | Småhus och flerbostadshus | 570 | Kommunalt | Stadens omland |
| Södra Gunsta - Etapp 2 | Södra Gunsta | Pågående | Granskningskede | Småhus och flerbostadshus | 480 | Privat | Stadens omland |
| Heidenstams Torg Huvudprojekt | Projekt utan program | Pågående | Projektplaneringsskede | Flerbostadshus | 400 | Privat | Staden |
| Storstveta centrum | Storstveta Stadsutveckling | Pågående | Tidigt planskede | Flerbostadshus - seniorbostäder | 320 | Privat | Stadens omland |
| Gärdets bilgata | Projekt utan program | Pågående | Projektplaneringsskede | Flerbostadshus | 300 | Kommunalt bolag och privat | Staden |

| Projekt | Program | Status för detaljplan | Fas | Bostadstyp | Antal bostäder | Markägare | Geografi |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| Moränen | Eriksberg | Pågående | Tidigt planskede | Flerbostadshus | 220 | Kommunalt bolag | Staden |
| Kalle Blanks väg - Etapp 1 | Bostadssatsning på landsbygden | Pågående | Samrådsskede | Småhus och flerbostadshus | 210 | Privat | Landsbygd |
| Murstenen | Projekt utan program | Pågående | Granskningskede | Flerbostadshus | 200 | Privat | Staden |
| Tallstråket | Ulleråker | Pågående | Tidigt planskede | Flerbostadshus | 190 | Kommunalt | Staden |
| Kv Språkmästaren | Projekt utan program | Pågående | Samrådsskede | Flerbostadshus | 180 | Privat | Staden |
| Edshammar | Bostadssatsning på landsbygden | Pågående | Samrådsskede | Småhus och flerbostadshus | 150 | Privat | Landsbygd |
| Östra Salabacke - Etapp 5 | Östra Salabacke | Pågående | Samrådsskede | Flerbostadshus | 150 | Privat | Staden |
| Grandins Backe | Storvreta Stadsutveckling | Pågående | Tidigt planskede | Flerbostadshus | 140 | Kommunalt bolag | Stadens omland |
| Elfrida | Gottsunda/Valsätra | Pågående | Projektplaneringsskede | Flerbostadshus | 125 | Kommunalt | Staden |
| Kv Triangeln | Projekt utan program | Pågående | Granskningskede | Flerbostadshus | 70 | Privat | Staden |
| Malma | Ultuna | Pågående | Samrådsskede | Småhus | 50 | Privat | Staden |
| Knutby (Ellsta 2:75) | Bostadssatsning på landsbygden | Pågående | Tidigt planskede | Småhus | 30 | Kommunal | Landsbygd |