

## § 35

# Projektdirektiv och begäran om planbesked Uppsala Industrial Park

KSN-2025-03186

## Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar för egen del

1. **att** ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att komplettera projektdirektiv med klimatmålen.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

2. **att** godkänna projektdirektiv Uppsala Industrial Park inklusive budget och tillhörande bilagor enligt ärendets bilaga 1,
3. **att** hos plan- och byggnadsnämnden begära planbesked i enlighet med ärendets bilaga 2, samt
4. **att** uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att i översiktsplanarbetet göra en förnyad bedömning av lämplig markanvändning i den del av Nysala-utredningsområdet som återstår enligt den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna.

## Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att genomföra utveckling av ett nytt verksamhetsområde i direkt anslutning till ny trafikplats vid E4:an och med närhet till Bergsbrunna station, för ungefärlig lokalisering se bilaga 1.

Projektet bidrar till att nå de mål som satts inom Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet (2024) och Programdirektiv 3.0 för Fyrspårsavtalet (2025) genom att utveckla ett nytt verksamhetsområde för i huvudsak kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri som möjliggör för större etableringar, skapar nya arbetstillfällen samt bidrar till Uppsalas näringslivsutveckling.

## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 8 april 2026
- Bilaga 1, Projektdirektiv Uppsala Industrial Park inklusive tillhörande bilagor

- Bilaga 2, Begäran om planbesked

### Yrkanden

Ehsan Nasari (C) yrkar bifall till liggande förslag.

Therez Almerfors (M) yrkar bifall till liggande förslag.

Erik Pelling (S) yrkar bifall till liggande förslag.

Linda Eskilsson (MP) yrkar att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att komplettera projektdirektiv med klimatmålen.

### Beslutsgång

Ordföranden finner först att mark- och exploateringsutskottet bifaller Linda Eskilssons (MP) yrkande.

Slutligen finner ordföranden att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

### Särskilda yttranden

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

*Utvecklingspartiet demokraterna, UP, anser att detta arbete är mycket viktigt för Uppsala kommuns framtida framgångar. Planerna är också helt i linje med det Näringslivsprogram som Uppsala kommun arbetar kraftfullt med att realisera. Genom att bättre möjliggöra etableringar inom kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri positionerar sig Uppsala som en central nod i en av Europas mest expansiva tillväxtregioner.*

*Projektdirektivet är uttryck för en utmärkt ambition av stor betydelse inte bara för Uppsalas fortsatta välstånd utan för hela Sverige. Området kan också bindas samman med Södra station även om Ultunabron inte får byggas och Region Uppsala löser mer kapacitetsstark kollektivtrafik med hjälp av långa fossilfria bussar liknande MalmöExpressen.*

Jonas Segersam (KD) lämnar ett särskilt yttrande:

*När det gäller näringslivsutveckling behövs det fler verksamhetsområden, och det är Kristdemokraterna mycket positiva till. Vi behöver mark i attraktiva lägen där större internationella aktörer kan etablera sig, och detta skulle kunnat vara ett sådant läge.*

*Vi skulle dock se att dessa ligger i en annan geografi, eller eventuellt enbart i den delen som tillkommer allra längst söderut runt trafikplatsen som tillkommer från Knivsta kommun.*

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott  
**Protokollsutdrag**

Datum:  
2026-04-22

*Kristdemokraterna har sedan FÖP Sydöstra Uppsala planerades varit skeptiska till utbyggnadsplanerna, både till att bygga höghus i Lunsenskogen, och till spårvägen. Vi föreslog tidigt att man i stället borde bygga bostäder i detta område, skogen mellan E4 och järnvägen, och har även motionerat om "Söderby Trädgårdsstad" strax norr om befintligt område.*

*Vi är för en utveckling av VA, allra helst i samråd med Knivsta kommun, och vill fortfarande se en bostadsutbyggnad i detta område (även när det gäller det gärna i samverkan med Knivsta kommun).*

*Vi är därför negativa till en utbyggnad enligt föreliggande förslag.*

Therez Almerfors (M) lämnar ett särskilt yttrande:

*Genom att skapa förutsättningar för etableringar inom kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri stärker Uppsala sin konkurrenskraft och positionerar sig som en central nod i en av Europas mest expansiva tillväxtregioner.*

*Moderaterna har under många år kämpat för en etablering öster om stan i nära anslutning till den viktiga transportnoden E4:an men också närheten till Arlanda och hela arbetsmarknadsregionen. Tidigare har vi föreslagit att ny verksamhetsmark för nya företagsetableringar pekas ut i kommunens översiktsplan i närheten av Kumlamotet och därför är vi positiva till att ny mark kan komma till stånd för ett växande näringsliv i närheten av det behov vi sett länge.*

*Vi vill ändå samtidigt påtala att den sydöstra stadens utbyggnadsplaner (som inte ingår i denna mark) i övrigt behöver revideras och fokuseras mer på småhus, radhus och trädgårdsstadsbebyggelse och att det såklart behöver planeras in tidigt för kapacitet för VA till både bostäder och verksamheter.*

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Datum:  
2026-04-08

Diarienummer:  
KSN-2025-03186

Handläggare:  
Karl Gustafsson

## Projektdirektiv och begäran om planbesked Uppsala Industrial Park

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv Uppsala Industrial Park inklusive budget och tillhörande bilagor enligt ärendets bilaga 1,
2. **att** hos plan- och byggnadsnämnden begära planbesked i enlighet med ärendets bilaga 2, samt
3. **att** uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att i översiktsplanarbetet göra en förnyad bedömning av lämplig markanvändning i den del av Nysala-utredningsområdet som återstår enligt den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna.

### Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att genomföra utveckling av ett nytt verksamhetsområde i direkt anslutning till ny trafikplats vid E4:an och med närhet till Bergsbrunna station, för ungefärlig lokalisering se bilaga 1.

Projektet bidrar till att nå de mål som satts inom Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet (2024) och Programdirektiv 3.0 för Fyrspårsavtalet (2025) genom att utveckla ett nytt verksamhetsområde för i huvudsak kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri som möjliggör för större etableringar, skapar nya arbetstillfällen samt bidrar till Uppsalas näringslivsutveckling.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Näringslivsperspektivet beaktas genom de mål som genomsyrar projektdirektivet. Barn- och jämställdhetsperspektiven bedöms inte vara relevanta för detta ärende.

### **Föredragning**

I direkt anslutning till ny trafikplats vid E4:an och med närhet till nya Bergsbrunna station har kommunen under flera år förvärvat mark för att kunna utveckla ett nytt verksamhetsområde.

Projektet Uppsala Industrial Park omfattar cirka 80 hektar mark och utgör en viktig satsning som stärker både kommunen och arbetsmarknadsregionen Stockholm–Mälardalen. Genom att möjliggöra etableringar inom kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri positionerar sig Uppsala som en central nod i en av Europas mest expansiva tillväxtregioner.

Genomförandet är avgörande för att möta den växande efterfrågan på etableringsbar mark i regionen, attrahera investeringar som annars riskerar att hamna utanför länet – eller landet – och skapa kvalificerade arbetstillfällen som breddar och fördjupar den regionala arbetsmarknaden. Satsningen stärker därmed Uppsalas konkurrenskraft, bidrar till ökad självförsörjningsgrad av arbetstillfällen och skapar långsiktigt hållbar tillväxt för hela Stockholm–Mälardalen.

Tidiga etableringar i Uppsala Industrial Park skapar förutsättningar för att området ska fungera som en strategisk motor i utvecklingen av Uppsalas sydöstra stadsdelar. Genom att koppla samman utvecklingen i Industrial Park med området kring Bergsbrunna station kan en samordningseffekt uppstå, där verksamheter drar nytta av varandras närhet, kompetens och infrastruktur.

Tillgången till större, sammanhängande kvartersmark i kombination med en flexibel detaljplan – som möjliggör högre byggnadshöjder och anpassning över tid – ger robusta och långsiktiga etableringsförutsättningar. Det skapar handlingsutrymme för det befintliga näringslivet och stärker områdets attraktionskraft för nationella och internationella investeringar.

Projektdirektivet för Uppsala Industrial Park utgår från Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet (2024) samt Programdirektiv 3.0 för Fyrspårsavtalet (2025) och ska bidra till att nå de mål som satts inom programdirektiven.

Projektet ansvarar för samordning och finansiering av den nya trafikplatsen vid E4:an.

I den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna beskrivs framtida behov av samhällsviktiga verksamheter. Projektet kommer inte att innefatta den typen av verksamheter. För att långsiktigt ombesörja behov av samhällsviktiga verksamheter föreslås att stadsbyggnadsförvaltningen i översiktsplanarbetet gör en bedömning av lämplig lokalisering av dessa utanför projektets geografiska avgränsning.

Projektdirektivet tydliggör de organisatoriska och ekonomiska ramarna för projektet och beskriver mål, omfattning, förutsättningar, risker och möjligheter.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunstyrelsens utredningsbudget för projektet innebär sammantagna kostnader på 75 miljoner kronor, intäkter saknas i utredningsskedet. Utredningsbudgeten omfattar räntekostnader från markförvärv, förprojektering, planavgift, utredningar, projektledning och nödvändiga tillstånd. Utredningsbudgeten avgränsas i tid fram till att detaljplanen fått laga kraft.

Kommunstyrelsens genomförandebudget för trafikplats Mora stenar innebär kostnader på 278 miljoner kronor.

Totalkalkylen för exploateringsprojektet bedöms ge kommunen intäkter på 1 170 miljoner kronor och kostnader på 1 020 miljoner kronor. Där intäkterna huvudsakligen består av intäkter från markförsäljningar. Kostnaderna består huvudsakligen av trafikplats, VA-utbyggnad, utbyggnad av allmän plats, markförvärv, utredningar och personal.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 8 april 2026
- Bilaga 1, Projektdirektiv Uppsala Industrial Park inklusive tillhörande bilagor
- Bilaga 2, Begäran om planbesked

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson  
Stadsdirektör

Christian Blomberg  
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Projektdirektiv, mall**

Datum:  
2021-05-17

Version :  
1.2

Dokumentägare:  
Avdelningschef strategisk planering

Dokumentredaktör  
Programkontoret

**Handläggare:**  
Karl Gustafsson

**Datum:**  
2026-02-12

**Diarienummer :** KSN-2025-03186

**Projekt:**  
Uppsala Industrial Park

**Version/DokumentID:**

# Uppsala Industrial Park

## Projektdirektiv

*Kryssa i rutan för det alternativ som gäller*

Beslut att starta **planeringsfasen** (BP1)  
Beslut att bordlägga beslutet

JA	NEJ	Kommentar
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

-----  
Datum och underskrift av projektägaren

-----  
Namnförtydligande

# Innehåll

Innehåll .....	2
1. Grundläggande information.....	4
Bakgrund .....	4
Syfte .....	4
Projektägare.....	4
Krav på styrning .....	5
Intressenter .....	5
2. Mål .....	5
Effektmål .....	5
Projektmål.....	6
Underlag för prioritering vid målkonflikter .....	6
3. Förutsättningar.....	7
Icke förhandlingsbara förutsättningar.....	7
Trafikplats E4 .....	7
Beroenden till andra projekt.....	7
Anslutningsväg E4 – Bergsbrunna.....	7
Teknisk försörjning.....	8
Finansiering.....	8
4. Omfattning och leveranser .....	9
Övergripande .....	9
Avgränsningar .....	9
Utredningsområde för bostäder .....	9
Samhällsviktiga verksamheter .....	10
Övriga avgränsningar .....	10
5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter .....	10
Program verksamhetsmark för näringslivet.....	10
Kommunkoncernens etableringsfunktion .....	11
Projekt Bergsbrunna .....	11
Bygglogistik och masshantering .....	11
Projekt för teknisk försörjning .....	11
Uppsala Vatten och Avfall AB.....	11
Resursverk.....	11
Järnvägsplan delsträcka Knivsta-Sigtuna .....	12
Knivsta kommun.....	12
6. Tidplan .....	12
7. Organisation .....	12
Resurser .....	12

Delegering av ansvar .....	13
8. Projektrutiner .....	13
9. Risker och möjligheter .....	13
10. Ekonomi .....	15
Ekonomiska beslut .....	15
Utredningsbudget .....	15
Medfinansiering till statlig infrastruktur .....	16
Totalekonomi.....	16
Koncernekonomi .....	16
Ekonomisk uppföljning och prognoser.....	16
11. Avveckling .....	17
12. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv” .....	17
13. Referenser och bilagor .....	17
Referenser .....	17

# 1. Grundläggande information

## Bakgrund

Uppsala är Sveriges fjärde storstadskommun med drygt 230 000 invånare. Staden är en växande regional arbets- och utbildningsmarknad med tillgång till spetskompetens som främjar nytänkande, innovationer och kunskapsintensiv exportindustri. Detta möjliggör för etableringar inom olika branscher och forskningsområden som når ut på en global marknad. I Uppsala kommuns *Mål och budget* (KSN-2023-03256) och *Näringslivsprogram Uppsala kommun* (KSN-2023-03219) anges att kommunen ska ha beredskap för en tillväxt med 2 000 arbetsplatser per år. Minst 70 procent av arbetstillfällena förväntas tillkomma i det privata näringslivet och nära hälften av jobbtillväxten inom privat sektor förväntas ske inom exportindustri och affärstjänster (kunskapsintensiva näringar).

Under 2024 beslutade kommunstyrelsen att godkänna *Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet* (KSN-2024-01709). Det överordnade syftet med programmet är att säkerställa att tillräckliga mängder tillgänglig och planlagd verksamhetsmark finns så att det räcker för både den mer organiska tillväxten av verksamheter och för större etableringar med kunskapsintensiv och hållbarhetsinriktad exportindustri. I *Programdirektiv 3.0 för Fyrspårsavtalet* (KSN-2025-00147) framgår att området ska möjliggöra för etableringar av kunskapsintensiv- och högteknologisk exportindustri.

Uppsala kommun och Region Uppsala har tecknat avtal med staten om flera åtaganden bland annat att utöka antal spår på sträckan mellan Uppsala och Stockholm, en ny trafikplats på E4:an vid Mora stenar och nya arbetstillfällen. I den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna inklusive Bergsbrunna (FÖP SÖS) pekas ett område för verksamhetsmark ut vid den södra kommungränsen i höjd med Mora stenar. Projektet förhållningssätt till FÖP SÖS tydliggörs i bilaga 2.

Det framtida verksamhetsområdet har god tillgång till transportinfrastruktur med direkt anslutning till ny trafikplats vid E4:an och närhet till ny tågstation Bergsbrunna. Teknisk infrastruktur såsom el, värme, kyla och vatten samt hållbart omhändertagande av spill- och restresurser behöver tillskapas och dimensioneras utifrån de kommande verksamheternas behov.

Området bedöms ha möjligheter att bidra till mål som finns inom *Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet* (KSN-2024-01709), Uppsala kommuns *Näringslivsprogram* (KSN-2023-03219) samt *Programdirektiv 3.0 för Fyrspårsavtalet* (KSN-2025-00147) med en huvudsaklig inriktning mot kunskapsintensiv exportindustri.

## Syfte

Uppsala Industrial Park ska utvecklas till ett nytt verksamhetsområde för i huvudsak kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri som möjliggör för större etableringar, skapar nya arbetstillfällen samt bidrar till Uppsalas näringslivsutveckling.

## Projektägare

Projektägare är avdelningschef på Mark- och exploateringsavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen.

## Krav på styrning

Projektet ska styras med beslut i projektstyrgrupp enligt rutin för styrgrupp.

Projektet ingår i Program verksamhetsmark för näringslivet. Det innebär att projektet också ska följa beslut kopplade till programdirektivet för *Program verksamhetsmark för näringslivet*.

Kommunstyrelsen är uppdragsgivare, ansvarig nämnd och fattar beslut om projektdirektiv med ramar för projektets tid, ekonomi och kvalitet. Kommunstyrelsen fattar även beslut om eventuella förändringar i projektdirektivet.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott fattar beslut kring markförsäljning, markupplåtelse, exploateringsavtal med mera.

Plan- och byggnadsnämnden fattar beslut om samråd, granskning och antagande av detaljplaner samt bygglov.

Gatu- och samhällsmiljönämnden upphandlar projektering och entreprenader för allmän plats.

Beslut i övriga berörda nämnder fattas i enlighet med gällande reglementen och delegationsordningar.

## Intressenter

Projektets intressenter utgörs av kommunala förvaltningar, bolag och nämnder som berörs av uppdraget. Övriga intressenter utgörs av näringslivet lokalt, nationellt och internationellt, fastighetsutvecklare och investerare, Uppsala Vatten och Avfall AB, Vattenfall, Trafikverket, Svenska kraftnät, Vattenfall, andra ledningsägare, Totalförsvaret, markägare och närboende, medborgare i Uppsala, Knivsta kommun, Länsstyrelsen, Staten, Region Uppsala med flera

## 2. Mål

Nedan listas projektspecifika mål. Projektet ska utöver dessa bidra till måluppfyllelse för *Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet* samt *Programdirektiv 3.0 för Fyrspårsavtalet*. Projektets bidrag till måluppfyllelse inom dessa program redovisas i bilaga 1.

### Effektmål

- Inom verksamhetsområdet etableras kunskapsintensiva exportindustrier som breddar och stärker Uppsalas näringsliv samt gör verksamhetsområdet ledande och internationellt erkänt.
- Genom tidiga etableringar av större kunskapsintensiva exportindustrier blir verksamhetsområdet en katalysator och motor för utvecklingen av de Sydöstra stadsdelarna i stort och i synnerhet av området kring Bergsbrunna

station där synergier mellan verksamheter inom projektet och verksamheter vid Bergsbrunna etableras.

- Projektet bidrar till nya arbetstillfällen varav merparten inom exportindustrin och relaterade kringtjänster.
- Bidra till ett klimatneutralt Uppsala 2030 och ett klimatpositivt Uppsala 2050.
- Projektet är genom utvinning av massor en resurs för omkringliggande projekt och tillsammans med effektivt markutnyttjande bidrar projektet till resurs- och klimateffektivitet för Uppsala kommun.
- Genom innovation inom teknisk försörjning skapas en hållbar och resurseffektiv försörjning som bidrar till minskad klimatpåverkan.
- Goda kollektivtrafiklösningar och cykelstråk bidrar till kommunens mål om hållbart resande.

## Projektmål

- Genom detaljplaneläggning tillskapa minst 60hektar kvartersmark för verksamheter med ett sammanhängande område om minst 30hektar kvartersmark senast 2030.
- Genom detaljplaneläggning möjliggöra för en detaljplan med flexibla användnings- och egenskapsbestämmelser samt möjlighet till högre byggnation upp till minst 30 meters höjd inom delar av området möts näringslivets efterfrågan och behov samt möjliggör effektivt markutnyttjande.
- Huvudsakligen genomföra markförsäljningar till bolag inom kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri.
- Säkerställa teknisk försörjning till projektet samt ett effektivt genomförande som också möjliggör för nya tekniska lösningar.
- Gator utformas för att kunna trafikeras med robust kollektivtrafik samt med tillgängliga cykelstråk.
- Genom etablering av bergkross tillvarata resurser i form av massor för användning inom projektet och andra delar av staden.
- Vid behov tidsbegränsat avsätta ytor för bygglogistik- och masshanteringslösningar.
- Från 2035 har flera markförsäljningar till nya verksamheter genomförts.

## Underlag för prioritering vid målkonflikter

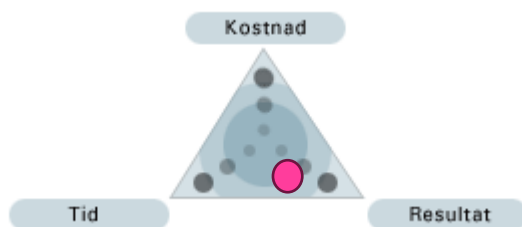
Det finns en hög efterfrågan på verksamhetsmark och kontinuerligt behov av nya arbetstillfällen i Uppsala i takt med att staden växer. Inom *Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet* framhålls vikten av Uppsala kommun kan erbjuda verksamheter mark olika profil och lägen för att möta de behov som finns. Projektet

ska med sitt läge vid E4 nära till hållbar kollektivtrafik med både järnvägsstation och spårväg profilera sig inom kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri. Med en tydlig huvudsaklig inriktning skapas förutsättningar för att inte konkurrera med andra pågående och planerade verksamhetsområden.

Projektets resultat är mycket starkt kopplat till de etableringar som sker, hur dessa stärker näringslivet och genom det stärker Uppsalas utveckling. Områdets utformning ska vara av industriell karaktär med verksamheterna i fokus. Kvalitets- och gestaltningskravställning kan förekomma i särskilt utvalda lägen men vid prioritering av resultatet är näringslivsperspektivet överordnat.

Projektet har goda möjligheter att generera positiv projekt netto och ska aktivt arbeta kostnadsmedvetet genom att tillskapa så mycket kvalitativ kvartersmark som möjligt. Det kan ta sig uttryck genom att hålla andelen allmän plats låg i förhållande till kvartersmarken och att vissa gator planläggs som kvartersmark, vilket ökar kommunens möjliga intäkter och minskar kostnadsåtagandet.

Prioriteringen för projektet ser ut Resultat-Tid- Kostnad.



### 3. Förutsättningar

#### Icke förhandlingsbara förutsättningar

Projektet ska genomföras enligt gällande policyer, lagar, förordningar och myndighetskrav.

#### Trafikplats E4

Projektet är beroende av att Trafikverket planlägger och utför en ny trafikplats för att möjliggöra för transportinfrastruktur från E4:an. Ett medfinansieringsavtal samt ett tilläggsavtal är tecknat mellan Uppsala kommun, Knivsta kommun och Trafikverket. Kommunen ska genom projektet finansiera trafikplatsen till 100%. Projektområdet omfattar trafikplatsen och projektet är beroende av att samordna detaljplaneavgränsningar, tidplaner, skedesplanering och genomförande.

#### Beroenden till andra projekt

##### Anslutningsväg E4 – Bergsbrunna

Projektet behöver samordnas med projekt för anslutningsväg som ligger i anslutning till projektet och ska gå från trafikplats E4 till Bergsbrunna station.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Projektets genomförande förutsätter att tillgång till kapacitet för vatten och avlopp säkerställs. Uppsala kommun ska tillsammans med Uppsala Vatten och Avfall AB (UVAB) utreda och säkerställa vatten- och avloppsförsörjning till området.

### *El-kapacitet*

Utbyggnad av ett verksamhetsområde av den här storleken kommer att medföra ett omfattande behov av tillgång till elektrisk kapacitet. För att kunna möjliggöra utbyggnad av nödvändig teknisk infrastruktur behöver tidig samordning med Vattenfall Elnät ske.

### *Övrig teknisk infrastruktur*

Det kan finnas behov av annan infrastruktur i området, exempelvis, fiber, värme, kyla eller gas. Denna infrastruktur kan dels vara en avgörande faktor för att möjliggöra kommande etableringar i området, dels vara en grund för klimateffektiva och innovativa lösningar. Förutsättningar för detta behöver utredas i tidigt skede så dialog kan ske med berörda ledningshavare.

### *Energiplanering för hållbara verksamhetsområden*

Uppsala kommun har tillsammans med Trollhättan kommun fått i uppdrag av Energimyndigheten att utreda hur industriområden kan minska sin påverkan på teknisk infrastruktur och klimatet.

Utredningen som ska vara klar 2027 består av fyra arbetspaket:

- Planering av industriområden för minskad klimatpåverkan, minskad belastning på teknisk infrastruktur och minskad sårbarhet
- Industriområden som ger förutsättningar för företag att minska sin egen klimatpåverkan
- Planering och samverkan för industrins elektrifiering
- Samverkansformer kring industrietableringar och infrastruktur

Projektet är beroende av utfallet i utredning och ska genom sitt deltagande i *Program verksamhetsmark för näringslivet* kunna anpassas för att applicera föreslagna lösningar och modeller i projektet.

## Finansiering

Projektet finansieras av kommunstyrelsen, såsom markägare via intäkter från markförsäljningar i området. Investering i allmänna anläggningar görs inom ramen för exploateringsprojektet.

## 4. Omfattning och leveranser

### Övergripande

- Detaljplaneläggning, med tillhörande utredningar, för hela projektområdet inklusive huvudgata genom projektområdet som ansluter till anslutningsväg och vidare mot Bergsbrunna station
- Verka för att möjliggöra ett industrispår till området
- Systemhandling och detaljprojektering för allmän platsmark
- Kalkyler som inkluderar produktions- och byggherrekostnader
- Köpekontrakt vid försäljning av nybildade fastigheter
- Genomföra markanvisningar för delar av kvartersmarken
- Försäljnings- och marknadsföringsstrategi
- Säkerställa teknisk försörjning till området
- Genomföra nödvändiga markförvärv som krävs för att möjliggöra huvudgata.

### Avgränsningar

Projektets ungefärliga geografiska avgränsning illustreras i kartbilden nedan och omfattar fastigheter som ägs av kommunen, huvudgata som ansluter till anslutningsväg mot Bergsbrunna station samt den trafikplats som projektet finansierar.

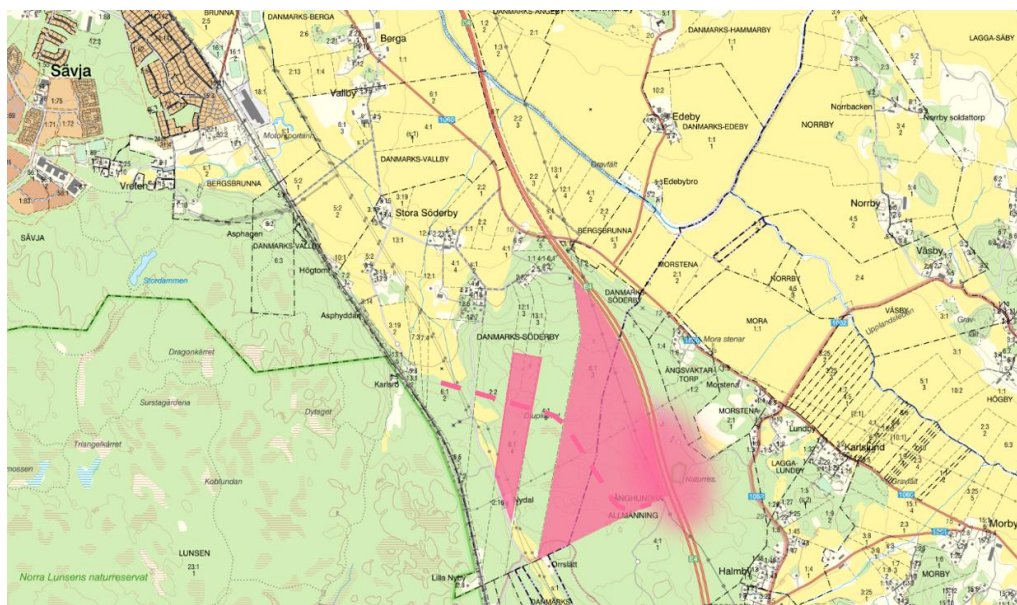


Bild 1. Karta som visar projektets ungefärliga avgränsning

### Utredningsområde för bostäder

Inom projektområdet ligger delar av det område som i Fördjupad översiktsplan för de sydöstra stadsdelarna (FÖP SÖS) benämns Nysala. I samband med antagande av FÖP SÖS beslutade kommunfullmäktige att ett program för Nysala skulle inledas. Genom beslut om samarbetsavtal med Knivsta kommun och efterföljande lantmäteriförrättning har kommungränsen mellan Uppsala och Knivsta justerats. Detta har medfört att en större del av det som i FÖP SÖS utpekats som utredningsområde för Nysala numera ligger i Knivsta kommun.

Samhällsviktiga funktioner för möjliggörande av de Sydöstra stadsdelarna som resursverk, återvinningscentral, brandstation och tekniskt verk begränsar i och med lukt, buller och riskavstånd möjligheten till att ha bostäder i närheten. Det utredningsområde för Nysala som kvarstår inom Uppsala kommun ligger inklämt mellan industrier och järnväg samt begränsas av behov av samhällsviktiga verksamheter och är därav inte lämplig mark för framtida bostadsutveckling.

I arbetet med Översiktsplan 2028 behöver området mellan järnvägen och dalgången tas upp med nytt ställningstagande avseende markanvändningen, med beaktande av behovet av utrymme för samhällsviktiga verksamheter (se nedan) för att möta ett framtida behov.

### **Samhällsviktiga verksamheter**

I FÖP SÖS beskrivs ett antal samhällsviktiga verksamheter i form av bland annat återvinningscentral, resursverk och brandstation som vid behov ska kunna inrymmas i det som i FÖP SÖS benämns som verksamhetsområdet. För att långsiktigt säkerställa eventuella behov av samhällsviktiga verksamheter föreslås att ett område utanför projektavgränsningen belyses i arbetet med Översiktsplan 2028.

Initiering, utredningar kring behov, tidplan och planläggning för återvinningscentral och resursverk ska genomföras av UVAB och genomföras som egna projekt. Andra samhällsviktiga verksamheter ska initieras av respektive verksamhet och hanteras i separata projekt.

Projektet ska dock vid behov samordna planering och utbyggnad av verksamhetsområdet om det kan komma att ske parallellt med samhällsviktiga verksamheter.

### **Övriga avgränsningar**

Projektet ansvarar inte för avstämning av projektmål mot avtalet med staten och regionen. Detta samordnas av programledningen för program för fyrspårsavtalet.

Projektet ansvarar inte för planläggning eller genomförande av den anslutningsväg som ska gå från E4 till Bergsbrunna.

Projektet ansvarar inte för planläggning och genomförande av trafikplatsen vid E4.

Projektet ansvarar inte för att ta fram varulogistiklösningar för det eventuella behov som de sydöstra stadsdelarna har.

## **5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter**

### **Program verksamhetsmark för näringslivet**

Projektet ska via sin tillhörighet i *Program verksamhetsmark för näringslivet* samordna sig med och sträva efter att skapa synergier med angränsande och andra relevanta verksamhetsområden i Uppsala kommun, exempelvis genom samordning av infrastruktur, profilering och etableringsstrategier. Avstämningar ska genomföras kontinuerligt med *Program verksamhetsmark för näringslivet*.

## Kommunkoncernens etableringsfunktion

Projektet behöver ha kontinuerlig samverkan med kommunkoncernens etableringsfunktion för att säkra att det kommande verksamhetsområdet möter krav och önskemål från de aktörer som behöver växa inom kommunen och de företag som vill nyetablera sig.

## Projekt Bergsbrunna

Området kring den nya järnvägsstationen i Bergsbrunna, som ska stå färdig till år 2034, har bedömts vara en bra plats för näringslivetableringar som genom bland annat sin omfattning och begränsade omgivningspåverkan är lämplig i en funktionsblandad stadsmiljö. Projektet ska samordna sig med projektet Bergsbrunna för att skapa synergier och för att undvika konkurrens mellan projekten.

## Bygglogistik och masshantering

Inom *Programdirektiv 3.0 för Fyrspårsavtalet* framgår att del av området tillfälligt ska kunna fungera som mass- och bygglogistiklösning för genomförande av de sydöstra stadsdelarna.

Uppsala kommun utreder hur masshantering bör ske i stort inom staden och ett projektdirektiv för det är under framtagande. Projektet kommer sannolikt att generera ett stort överskott på massor som kan användas inom andra delar av staden. Projektet ser positivt på att massor i tidigt skede utvinns från området exempelvis genom etablering av bergkross.

Projektet är beroende av att i tidigt skede få reda på förutsättningar för behov av bygglogistiklösningar för de sydöstra stadsdelarna för att kunna beakta ett sådant behov.

## Projekt för teknisk försörjning

Inom projekt för teknisk försörjning pågår arbete med att hitta de tekniska försörjningssystemen som ska byggas i de sydöstra stadsdelarna, med det övergripande effektmålet att skapa resurseffektiva försörjningssystem.

Projektet behöver ta hänsyn till de teknikval som föreslås inom projekt för Teknisk försörjning.

De teknikval som föreslås inom projekt för teknisk försörjning kan komma att användas inom verksamhetsområdet och projektet är därmed beroende av att projekt för Teknisk försörjning levererar en inriktning för utveckling av de tekniska försörjningssystemen som ska bidra till klimatpositiv stadsbyggnad.

## Uppsala Vatten och Avfall AB

### Resursverk

UVAB utreder möjligheterna för ett resursverk med en kapacitet om 60 000pe i angränsning till projektområdet. Om ett resursverk blir aktuellt beräknas det stå färdigt

tidigast 2045. Projektet behöver följa och vid behov ha dialog med UVAB kring resursverket.

## Järnvägsplan delsträcka Knivsta-Sigtuna

Trafikverket arbetar med järnvägsplaner för projektet fyra spår Uppsala och delsträckan Knivsta-Sigtuna ligger i projektets närhet. Projektet behöver hålla sig informerade om framdriften och vid behov samordna med Trafikverket samt verka för möjligheten till att förbereda spåren med en spårväxel för ett eventuellt framtida industrispår.

## Knivsta kommun

Kommunfullmäktige beslutade om ett samarbetsavtal med Knivsta kommun den 18 oktober (KSN-2024-02390). Avtalet avser reglering av ansvar och kostnader kopplade till trafikplatsen vid E4 och reglering av kommungränsen.

Genom att projektområdet gränsar till Knivsta kommun kommer projektet vid behov ha dialog med Knivsta kommun. Arbetet med trafikplatsens vägplan aktualiserar även andra samarbeten med Knivsta kommun berörande riksintresse C41 Långhundraleden.

## 6. Tidplan

Projektet uppskattas pågå från 2026 till 2045. Inom den tidsramen ryms ansökan om planbesked, planprocessen, utbyggnad av överföringsledning för vatten och avlopp, genomförande av allmän plats, försäljning av kvartersmark och avslut av projektet.

Milstolpar

- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| • Begäran om planbesked   | Q2 2026     |
| • Samråd                  | Q4 2027     |
| • Granskning              | Q4 2028     |
| • Antagande av detaljplan | Q4 2029     |
| • Laga kraft              | senast 2030 |

Detaljerad tidplan kommer att tas fram under utredningskedet och ska ajourhållas under projektets gång.

## 7. Organisation

Organisationen följer den generella fastställda modellen för stora projekt.

### Resurser

Till Projektägare utses:	Avdelningschef Mark och exploatering
Till Operativ projektägare utses	Enhetschef Mark och exploatering
Styrgrupp skall utgöras av	SBF Styrgrupp samhällsbyggnad

Projektet kräver resurssättning från Uppsala Vatten och avlopp AB avseende utredning och eventuellt genomförande av en utökning av vatten- och avloppskapaciteten i området.

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

## Delegering av ansvar

Ansvar framgår på generell nivå av dokument "Roller och ansvar i stora projekt" samt gällande delegationsordningar.

## 8. Projektrutiner

Projektet skall genomföras i enlighet med beskrivning av "Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument.

## 9. Risker och möjligheter

Följande **risker** har identifierats:

- Eftersom det idag saknas vatten- och avlopp i området är det avgörande att en utbyggnad sker. Det innebär att projektet inte kan genomföras om en lösning vad gäller vatten och avlopp inte hittas.
- Det är viktigt att projektets huvudsyfte – att möjliggöra etablering av kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri – står i fokus under hela planerings- och genomförandeprocessen. Samtidigt finns en risk att parallella uppdrag, kravställningar och pilotprojekt, exempelvis avseende hållbarhetsinitiativ som grönytefaktorer eller testbäddar, kan fragmentera inriktningen och försvaga den strategiska tydligheten. Det är därför avgörande att sådana inslag integreras på ett sätt som förstärker projektets övergripande mål snarare än att konkurrera med dem, och att det görs initialt i projektets planeringsfas.
- Projektområdet är stort och består till stor del av opåverkad och oexploaterad mark. Naturvärden och artinventeringar och översiktliga geologiska studier har utförts i förstudieskedet inför kommande planprocess. Trots det kan det finnas okända förutsättningar i området, som till exempel arter, föroreningar med mera. Okända förutsättningar riskerar att få bland annat kostnads-, storleks- och andra värdepåverkande följder.
- Projektområdet omfattar naturvärden med högre klassning vilket gör att avvägningar mellan dessa och andra intressen behöver ske inom ramen för planprocessen. Arbete med att söka eventuella tillstånd och dispenser kan påverka tidplanen för planeringsprocessen samt om utfallen innebär ett omtag för planeringsprocessen.
- Risker kopplade till att projektet bedöms medföra betydande miljöpåverkan för naturmiljö och/eller riksintresset för kulturmiljö som innebär en minskad omfattning av kvartersmark och/eller lägre byggnadshöjder vilket påverkar attraktivitet, möjliga etableringar och projektets ekonomi negativt.
- Försvarets riksintresse/stoppområde för höga objekt begränsar möjligheten till höga byggnadshöjder, vilket påverkar möjliga etableringar.

- Projektet innebär ett engagemang från flera olika aktörer, främst Uppsala kommun och Uppsala vatten och avfall AB. Brist på resurser riskerar en påverkan på tidplan och därmed måluppfyllnad.
- Området förväntas att planläggas i en större detaljplan även om det sedan kan byggas ut i etapper, utifrån efterfrågan från näringslivet. Att planlägga ett större område som sedan inte förväntas byggas ut på en gång riskerar att leda till att detaljplanens bestämmelser blir inaktuella i relation till näringslivets efterfrågan. Det går att minimera risken genom att detaljplanen blir så flexibel som möjligt.
- Om Trafikverkets anläggande av ny trafikplats försenas, fördyras eller att lokaliseringen flyttas längre söderut påverkas projektets framdrift, ekonomi respektive genomförande negativt.
- Stora markanspråk för annan användning än den huvudsakliga inriktningen mot kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri riskerar att medföra att inte tillräckliga arealer kan åstadkommas för att möta näringslivets behov samt att projektets ekonomi inte går ihop.
- Efterfrågan från verksamheter inom kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri minskar vilket medför att projektets genomförande försenas eller att marken säljs till annan typ av verksamhet vilket i sin tur innebär att projektets huvudsakliga syfte inte uppfylls.

Följande **möjligheter** har identifierats:

- Planläggning av ett nytt område för verksamhetsmark ger Uppsala kommun möjligheten att möta näringslivets behov att nyetablera och växa.
- Området har förutsättningar att utvecklas till ett unikt verksamhetsområde i både nationellt och internationellt perspektiv. Kombinationen av stora sammanhängande ytor, goda fysiska och tekniska förutsättningar samt ett strategiskt läge – nära en internationell flygplats, en ledande akademisk miljö och huvudstadsregionen – skapar möjligheter som inte återfinns på många andra platser. Detta ger projektet en särskild potential att attrahera kunskapsintensiva och högteknologiska exportinriktade etableringar och positionera Uppsala som en nyckelaktör i framtidens näringsliv och innovationssystem.
- Områdets storlek möjliggör för större etableringar inom kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri som Uppsala idag inte kan ta emot.
- Genom etablering av kunskapsintensiva och högteknologiska exportindustrier breddas och stärks Uppsalas näringsliv.
- Utbyggnad av allmän plats kan ske i etapper vilket i detta projekt möjliggör att kostnader kan komma succesivt. Utbyggnad av nästa etapp kan påbörjas när merparten av all kvartermark inom den föregående etappen är såld.
- Planläggning av verksamhetsmark i detta läge tillsammans med planläggning av verksamhetsmark i andra geografier möjliggör för Uppsala kommun att erbjuda mark till försäljning i olika geografier med olika innehåll.
- Innovativa lösningar för infrastruktur och försörjning ger mindre beroenden av nu kända lösningar
- Det finns en möjlighet för projektet med att ställa krav på tydlig hållbarhets/klimatprofil tidigt i processen vilket kan stärka områdets attraktivitet och profil.

## 10. Ekonomi

### Ekonomiska beslut

Detta direktiv sätter ramarna för hela projektets mål och dess bedömda helhetskalkyl. Det budgetbeslut som fattas i och med detta direktiv rör en utredningsbudget för utredningsbehov fram till dess att detaljplanen antas.

Den ekonomi som redovisas mot kommunstyrelsen sker enligt den beslutsgång och rapportering som gäller för exploateringsprojekt. Utbyggnaden och upphandlingen av samtliga anläggningar görs av gatu- och samhällsbyggnadsnämnden. Den ekonomi som redovisas mot plan- och byggnadsnämnden är budgeterad inom plan- och byggavdelningens verksamhet.

### Utredningsbudget Uppsala Industrial Park

Den utredningsbudget som beslutas i detta projektdirektiv omfattar kostnader fram till antagande av detaljplan.

Utredningsbudget UIP	Tusentals kronor
<b>Intäkter</b>	
<b>Kostnader</b>	
	<b>-74 800</b>
K - Tidigare upparbetat initiering	-9 400
K - Markförvärv (internränta)	-19 400
K - Personal intern	-11 000
K - Projektering	-10 000
K - Utredningar	-14 000
K - Kommunikation och dialog	-1 000
K - Planläggning	-10 000
<b>Totalsumma</b>	<b>-74 800</b>

## Genomförandebudget för medfinansiering till statlig infrastruktur

Kommunen har tecknat ett medfinansieringsavtal med Trafikverket för den trafikplats som ska byggas vid E4an i anslutning till projektområdet. Enligt avtalet ska Kommunen finansiera trafikplatsen till 100% och kostnaden för detta belastar projektet. Utöver kostnader för som följer av medfinansieringsavtalet tillkommer kostnader för markförvärv och kommunens projektledning. Den genomförandebudget som beslutas i detta projektdirektiv omfattar samtliga kostnader, inklusive redan upparbetade, fram till att Trafikplatsen tas i drift.

Genomförandebudget UIP - Trafikplats		Tusentals kronor
<b>Intäkter</b>		
<b>Kostnader</b>		
		<b>-278 100</b>
K - Markförvärv (anskaffning)		-39 300
K - Markförvärv (internränta)		-4 200
K - Personal intern		-2 400
K - Utredningar		-200
K - Medfinansiering statlig infrastruktur		-232 000
<b>Totalsumma</b>		<b>-278 100</b>

### Totalekonomi

Projektet är i ett tidigt skede vilket innebär att den uppskattade totalekonomin utgår från antaganden och schabloner. Innehållet är därför väldigt osäkert. Uppdatering av totalekonomi sker löpande och rapporteras i samband med tertialuppföljning, inför budgetbeslut samt vid händelser som betydligt påverkar helhetsekonomin.

Projektet uppskattas i dagsläget inbringa ett netto om cirka 150 miljoner kronor där kostnaderna uppskattas till cirka 1 020 miljoner kronor och intäkterna uppskattas till 1 170 miljoner kronor.

### Koncernekonomi

Projektet är beroende av att det sker en utbyggnad av vatten och avlopp till och inom området. En utbyggnad av vatten och avlopp kommer det innebära investeringskostnader för kommunkoncernen.

### Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning utförs tertialvis och enligt ordinarie förfarande för mål och budget. Eftersom projektet är i ett tidigt skede, finns anledning att revidera kalkylen över tid, i samband med inriktningsbeslut och löpande i samband med beslut som nämnvärt påverkar den totala projektkostnaden.

## 11. Avveckling

I projektet övergår ingående anläggningar inom allmän plats till gatu- och samhällsmiljönämnden för förvaltning.

Överlämning till förvaltning skall ske i enlighet med ”Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala stadsbyggnadsförvaltning” med tillhörande dokument.

## 12. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”

<i>Kryssa i rutan för det alternativ som gäller</i>	JA	NEJ
Projektägare är utsedd (finansiär)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Projektledare, styrgrupp & mottagare är utsedda och införstådda med sitt åtagande	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resurserna för <b>planeringsfasen</b> är säkrade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Planeringsfasen</b> är planerad och beskriven med kostnader, resurser, tid, leveranser och resultat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Projektets mål är formulerat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det förväntade resultatet för <b>planeringsfasen</b> och projektet är dokumenterat och kopplat till verksamhetens mål och strategier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Effektmålen för projektet är uppsatta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Övergripande risker för projektets genomförande finns dokumenterat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En ansvarig för diarieföring är utsedd och en akt är upprättad för projektet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 13. Referenser och bilagor

### Referenser

Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet (KSN-2024-01709)

Programdirektiv 3.0 för Fyrspårsavtalet (KSN-2025-00147)

Näringslivsprogram (KSN-2023-03219)

Mål & Budget (KSN-2023-03256)

Fördjupad översiktsplan för de sydöstra stadsdelarna (KSN 2017-0007)

Samarbetsavtal för ny trafikplats vid E4 och utveckling av mark vid kommungränsen mellan Uppsala och Knivsta (KSN-2024-02390)

## Översiktsplan 2016 Uppsala kommun

### **Bilagor**

Bilaga 1. Projektets bidrag till måluppfyllelse inom *Programgramdirektiv verksamhetsmark för näringslivet* samt *Programdirektiv 3.0 för Fyrspårsavtalet*.

Bilaga 2. Projektets förhållningssätt till fördjupad översiktsplan för de sydöstra stadsdelarna.

Projekt mål Uppsala Industrial Park								
Mål inom program verksamhetsmark för näringslivet	Genom detaljplanläggning tillskapa minst 60 hektar kvartersmark för verksamheter med ett sammanhängande område om minst 30 hektar kvartersmark senast 2030.	Genom detaljplanläggning möjliggöra för en detaljplan med flexibla användnings- och egenskapsbestämmelser samt möjlighet till högre byggnation upp till minst 30 meters höjd inom delar av området för att möta näringslivets efterfrågan och behov.	Huvudsakligen genomföra markförsäljningar till bolag inom kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri.	Säkerställa teknisk försörjning till projektet samt ett effektivt genomförande som också möjliggör för nya tekniska lösningar	Gator utformas för att kunna trafikeras med robust kollektivtrafik samt med tillgängliga cykelstråk	Genom etablering av bergkross tillvarata resurser i form av massor för användning inom projektet och andra delar av staden.	Vid behov tillfälligt avsätta ytor för bygglogistik- och masshanteringslösningar.	2035 har flera markförsäljningar till nya verksamheter genomförts
Det finns en sammanlagd ständig planberedskap motsvarande minst 100 hektar verksamhetsmark. Senast från år 2030.	X							
Minst hälften av beredskapen ska finnas på mark som kommunen har rådighet över.	X							
Planberedskapen (verksamhetsmark) är utspridd på olika geografiska lägen i kommunen och grundas på bedömningar av näringslivets behov och efterfrågan. Senast 2030.	X	X	X					
Minska verksamhetsområdenas belastning på den tekniska infrastrukturen i Uppsala som helhet.				X		X	X	
Det finns ständig möjlighet att köpa verksamhetsmark i olika prisnivåer. Totalt sett ska det finnas ständig tillgång till minst 10 hektar etableringsklar kvartersmark.	X							
Den tekniska infrastrukturen i nya verksamhetsområden inom programmet är anpassad till varje områdes avsedda ändamål och innehåll på ett så innovativt och hållbart sätt som möjligt.				X			X	



## Bilaga 2. Uppsala Industrial Parks förhållningssätt till den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna

I den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna (FÖP SÖS) finns verksamhetsområdet beskrivet som ett utredningsområde. Vidare beskriver FÖP SÖS potentiella funktioner som skulle kunna inrymmas i området samt föreslagna planeringsinriktningar. Sedan FÖP SÖS beslutades har *Programdirektiv för 3.0 för Fyrspårsavtalet* samt *Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet* beslutats av kommunstyrelsen vilka projektet lyder under. Vissa mål och inriktningar inom de styrande programmen medför avvikelser direkt eller indirekt mot den vägledande planeringsinriktningen som FÖP SÖS anger. Nedan listas FÖP SÖSs övergripande inriktningsmål och föreslagna användningar inom verksamhetsområdet samt en beskrivning av hur projektet förhåller sig och kan bidra till dessa. Inriktningar från FÖP SÖS är skrivna i *kursivt* och efter respektive stycke tydliggörs projektet förhållningssätt.

# 1. Övergripande prioriteringar för planering FÖP SÖS

## Resurseffektiv och klimatpositiv

*Utbyggnaden av de nya stadsdelarna och vidareutvecklingen av de befintliga stadsdelarna sker med utgångspunkt i resurseffektivitet och målet om en klimatpositiv stad. Det utmanar alla aktörer att tänka innovativt och förutsätter nya arbetssätt i såväl planerings- och projekteringskedet som i bygg- och förvaltningskedet.*

*Resurser tas tillvara och nyttjas maximalt, ur alla tänkbara perspektiv. Ett exempel kan vara att hitta affärsmässiga metoder för att använda de träd som växer på platsen idag till byggnadsmaterial i de nya hus som ska byggas. Ett annat kan vara att använda sprängsten lokalt för att undvika resurskrävande transporter eller att utforma den tekniska infrastrukturen så att ingen energi går till spillo.*

*Målet om klimatpositiva stadsdelar 2050 påverkar alla delar i samhällsbygget, från hur grävmaskinerna drivs till vilken typ av byggnadsmaterial som används samt förändrade livsstilar hos de nyinflyttade.*

### Förhållningssätt Uppsala Industrial Park:

Uppsala kommun utreder hur masshantering bör ske i stort inom staden och ett projektdirektiv för detta är under framtagande. Projektet har potential att generera stora mängder överskottsmassor som kan användas inom andra delar av staden. Projektets läge, storlek och tillgång till massor skapar förutsättningar för att i tidigt skede fungera som resurs för massor och plats för hantering av massor fram till dess att företagsetableringar sker. Projektet kan även tillfälligt fungera som plats för bygglogistik för omkringliggande projekt om behovet finns. Ansvar för behovsbedömning och utredningar av bygglogistiklösningar ligger inte på projektet.

Uppsala kommun har tillsammans med Trollhättan kommun fått i uppdrag av Energimyndigheten att utreda hur industriområden kan minska sin påverkan på teknisk infrastruktur och klimatet.

Utredningen som ska vara klar 2027 består av fyra arbetspaket:

- Planering av industriområden för minskad klimatpåverkan, minskad belastning på teknisk infrastruktur och minskad sårbarhet
- Industriområden som ger förutsättningar för företag att minska sin egen klimatpåverkan
- Planering och samverkan för industrins elektrifiering
- Samverkansformer kring industrietableringar och infrastruktur

Projektet ska kunna anpassas för att applicera föreslagna lösningar och modeller i projektet.

Inom plan- och byggnadsnämnden kommer det att genomföras en klimatkalkyl vid framtagande av detaljplanen.

## Inkluderande, produktiv och livskraftig

*Den nya stadsmiljön är inkluderande, trygg och tillgänglig i sin utformning och till sitt innehåll. Hos invånarna ska känslan av tillhörighet vara stark. Nya och befintliga*

*stadsdelar växer ihop till en helhet. Här känner sig såväl besökare som boende och arbetande välkomna överallt. En socialt hållbar stadsmiljö för alla oavsett bakgrund och förutsättningar. Det goda läget nära järnväg och kapacitetsstark kollektivtrafik ger en storregional tillgänglighet som bäddar för företagens motivation att etablera sig.*

*Miljön utformas så att den stimulerar till produktion av många olika slag, till exempel produktion av livsmedel för lokal konsumtion på åkermarken och industriell produktion i verksamhetsområdet. Andra exempel är att det i stadsnoden och utmed stadsstråken produceras personrelaterade servicetjänster av olika slag. På kontoren produceras kunskap som blir tjänster i både nya och redan kända sektorer. På fasader och tak produceras solenergi och inom ramen för de tekniska försörjningssystemen tas energin tillvara. I lokaler för kulturverksamhet, studios, ateljéer och skollokaler skapas konst och kultur av både vuxna och barn. På gatuserveringarna utvecklas nya tankar och idéer i samtal mellan invånarna och besökare.*

*Livskraften uppstår ur den handlingsfrihet som kännetecknar hela skapandet av stadsmiljön. Planering sker utifrån synsättet att stimulera, utmana och trigga alla aktörer att dela ansvar för att skapa de miljöer som prioriteringarna syftar till. Delat ansvar mellan den privata sektorn och den offentliga skapar en långsiktig livskraftig miljö, med andra ord en ekonomiskt hållbar stadsmiljö. Livskraft uppstår också ur den hälsosamma miljön, här är det lätt att promenera, förflytta sig med rullstol, jogga och springa. Livskraften utvecklas även i möten mellan människor, och stadsmiljön är utformad för att underlätta det goda livet.*

#### **Förhållningssätt Uppsala Industrial Park:**

Projektet ska med sitt mycket attraktiva läge utformas för att attrahera huvudsakligen högteknologisk exportindustri. Nya arbetstillfällen inom exportindustrin är starkt prioriterad för Uppsala kommun. Genom detta bidrar projektet till ett breddat och förstärkt näringsliv i Uppsala. En ytterligare effekt av projektet är att det kan verka som katalysator för fram för allt området kring Bergsbrunna station och synergier mellan verksamheter i de olika projekten kan uppstå. Projektet ska verka tillgängliga kopplingar och stråk är möjliga mellan projektområdet och Bergsbrunna. Projektet ska utreda behovet av vardagsservice för de som arbetar inom området och sätta det i relation till det som ska etableras vid Bergsbrunna så att en konkurrenssituation inte uppstår.

Genom ovanstående bidrar projektet till livskraft.

#### **Grönskande stadsmiljö med karaktärsfull arkitektur av hög kvalitet**

*Grönskan återfinns överallt och bidrar till trivsel, kvalitet och med ekosystemtjänster. Arkitekturen bidrar till de boendes välbefinnande och stadsdelarnas identitet genom god färg, form och materialverkan. Genom arkitektävlingar och markanvisningstävlingar utmanas aktörerna att utmana sig, inte fördyra men tänka nytt, så att miljön som helhet blir ovanlig och väcker intresse. Platsen är ett besöksmål för sin arkitektur och sina stadsmiljöer.*

#### **Förhållningssätt Uppsala Industrial Park:**

Projektet ska innehålla stor andel kvartersmark med stora sammanhängande områden kvartersmark. För att projektet ska vara attraktivt för etableringar är flexibilitet ett nyckelord, styrd kravställning kan motverka det. Projektets resultat är mycket starkt kopplat till de etableringar som sker, hur dessa stärker näringslivet och

genom det stärker Uppsalas utveckling. Projektet ligger omgivet av grönska och rekreation. Längs med huvudgata kom inslag av grönska att finnas. Områdets utformning ska vara av industriell karaktär med verksamheterna i fokus. Kvalitets- och gestaltningskravställning kan förekomma i särskilt utvalda lägen men vid prioritering av resultatet är näringslivsperspektivet överordnat.

## Nära natur och omgivande landsbygd

*Naturen finns precis runt hörnet, kultur- och odlingslandskapet likaså. Naturreseptaten Norra Lunsen och Årike Fyris nås på ett par minuter och grönområden finns i och mellan stadsdelarna. Från de högsta punkterna ser man ut över både skogs- och kulturlandskapet. Genom satsningar på stadsnära livsmedelsförsörjning finns färska grönsaker, bär, rotfrukter och baljväxter. Kultur och jordbrukslandskapet är tillgängliga genom gång- och cykelvägar mellan åkrarna. Även inne i stadsmiljön är naturen närvarande och gör sig påmind genom dofter från grönska och vegetation och med ljud såsom fågelsång. Naturen ses som en resurs för Uppsalas invånare och används ofta av förskolor och skolor, både för undervisning och idrott. Förutsättningar för biologisk mångfald skapas och den ekologiska hållbarheten säkras.*

### Förhållningssätt Uppsala Industrial Park:

Projektet ligger med sin lokalisering per definition nära natur, åkrar och naturreseptat. Projektet har som målsättning att inom projektområdet tillskapa stora sammanhängande arealer kvartersmark och hålla andelen allmän plats mycket låg. Genom en gång- och cykelväg mellan projektet och Bergsbrunna station tillgängliggörs projektet samt åkrarna som den passerar. Den anslutningsväg som planeras mellan trafikplatsen och Bergsbrunna station, som projektet dockar an till, kommer att göra naturreseptatet Lunsen tillgängligt för projektet.

## Enkel och snabb att detaljplanelägga och bygga på ett ansvarsfullt sätt

*Den fördjupade översiktsplanen har utrett förutsättningarna och villkoren för nybyggnation för att underlätta för kommande planeringsskeden. Planen bäddar också för att genomförandeskede resulterar i en livsmiljö som tar ansvar för såväl nuvarande som kommande generationers välmående. Med ansvarsfull menas också att på ett ansvarsfullt sätt hantera och lösa lagstadgade krav på skydd av känslig natur och känsligt vatten och att säkra att utbyggnaden kan ske med en kommunal ekonomi i balans, ett möte mellan ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Sist men inte minst, en ansvarsfull, socialt hållbar planering för de människor som ska bo och leva sina liv här.*

### Förhållningssätt Uppsala Industrial Park:

Projektet har målsättning att planläggas med stor flexibilitet vad gäller användning, byggnadshöjder och med stora sammanhängande arealer sammanhängande kvartersmark. Med en flexibel detaljplan möjliggörs för nuvarande och framtida behov. För att uppnå ekonomi i balans ska projektet ha en hög andel kvartersmark respektive en låg andel allmän plats vilket medför ökade intäktsmöjligheter och minskar kommunens kostnadsåtagande såväl initialt som i förvaltningsskedet. För att stärka projektets kassaflöde kan tillfällig upplåtelse av mark utanför huvudinriktningen ske.

## 2. Föreslagen markanvändning i FÖP SÖS

### Lager, logistik och småindustri

I FÖP SÖS framgår nedanstående föreslagen markanvändning.

*Verksamhetsområdet ska:*

- *planeras för lager och logistik, småindustri som exempelvis verkstäder och produktionslokaler av olika slag*

*Verksamhetsområdet ska kunna rymma:*

- *en omlastningscentral för varulogistiken in till området*

### Förhållningssätt Uppsala Industrial Park:

Styrande programdirektiv har en annan inriktning för projektet. Projektet ska utvecklas till ett nytt verksamhetsområde för i huvudsak kunskapsintensiv och högteknologisk exportindustri som möjliggör för större etableringar. I *programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet* framgår att Uppsala kommun behöver ta fram flera verksamhetsområden i olika geografier med olika inriktning. De i FÖPen föreslagna markanvändningarna riskerar att konkurrera med andra pågående och planerade verksamhetsområden med sådan inriktning så som Västra Librobäck.

Om behov av omlastningscentral för varulogistik skulle uppstå är bedömningen att det ryms under användningen industri som kommande detaljplan avses medge. Projektet ansvarar inte för att göra behovsbedömning, utreda förutsättningar och genomföra uppförande av omlastningscentral. Projektet har behov av att i tidigt skede få besked om eventuellt behov av omlastningscentral.

### Samhällsfunktioner

I FÖP SÖS föreslås följande samhälls- och övergripande funktioner kunna etableras.

*Verksamhetsområdet ska:*

- *rymma en återvinningscentral som etableras tidigt*

*Verksamhetsområdet ska kunna rymma:*

- *ett avloppsreningsverk*
- *en brandstation*
- *ett kretsloppsverk*

### Förhållningssätt Uppsala Industrial Park:

Projektet ska inte innehålla ovanstående samhällsfunktioner. Dessa föreslås istället lokaliseras till ett område utanför projektets avgränsning. Lokaliseringen behöver behandlas i arbetet med Översiktsplan 2028.

Initiering, utredningar kring behov, tidplan och planläggning för ovanstående funktioner ska genomföras som egna projekt.

## Tillfällig användning

*För att minska byggtrafik under byggskedet kan verksamhetsområdet användas som bygglogistikcenter. En förutsättning för detta är att ny trafikplats på E4 och verksamhetsområdet byggs i ett mycket tidigt skede samt att det bedöms finnas behov av ytterligare ett bygglogistikcenter.*

### **Förhållningssätt Uppsala Industrial Park:**

Om behovet av ett tillfälligt bygglogistikcenter uppstår kan projektet tidsbegränsat upplåta mark för det ändamålet. Ansvar för behovsbedömning, utformning och uppförande av ett eventuellt bygglogistikcenter ligger inte på projektet.

## 3. Annat

### Kulturmiljö

*Vid planering av ny infart från E4:an samt verksamhetsområdet ska den sammantagna påverkan på kulturmiljövärdena i riksintresset Långhundraleden kontinuerligt analyseras och särskilt beakta.*

*Ett nytt verksamhetsområde föreslås i planområdets allra sydligaste delar. Fördjupade studier kommer att göras i ett planprogram. Placeringen har valts med hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla siktlinjerna från slätten söderut. Verksamhetsområdets bebyggelse ska inte synas från slätten utan hållas låg. Undantag från höjdbegränsningen kan endast göras för ett eventuellt energiverk för stadsdelarnas tekniska försörjning och i så fall ska påverkan på de kulturhistoriska värdena beaktas.*

### **Förhållningssätt Uppsala Industrial Park:**

Projektet har en målsättning att möjliggöra för en detaljplan med flexibla användnings- och egenskapsbestämmelser samt byggnation upp till 30 meters höjd. Detta är för att kunna möta den efterfrågan som finns för exportindustriablering och på så vis bli ett attraktivt alternativ. Hur byggnadshöjderna förhåller sig till kulturmiljön behöver studeras vidare men projektet ska aktivt verka för och möjliggöra byggnation upp till 30 meter.

Projektet kommer under 2026 att begära planbesked där det inom den efterföljande planprocessen kommer att genomföras fördjupade utredningar.

### Industrispår

*I översiktsplan 2016 och planuppdraget för den fördjupade översiktsplanen föreslås det nya verksamhetsområdet ha anslutning till järnvägen. Den placering som föreslås i planen gör att järnvägsanslutning inte är lämplig eller ens möjlig på grund av de stora nivåskillnader som finns i landskapet. Istället hänvisar planen järnvägsanknuten logistik till det pågående utvecklingsarbetet kopplat till Fullerö.*

### **Förhållningssätt Uppsala Industrial Park:**

För att stärka projektets attraktivitet och bredda möjliga etableringar ska projektet utreda möjligheten till spårväxel från Ostkustbanan.

**Begäran om planbesked och förslag om**

- ny eller ändring av detaljplan
- upphävande av tomtindelning

\* obligatoriska uppgifter

**Sökande**

Sökandes namn/företag *		Person- eller organisationsnummer *	
Adress *		Telefon	Mobiltelefon
Postnummer och ort *	Ort *	E-post	
Kontaktperson			

**Betalningsansvarig & faktureringsadress**

Betalningsansvarigs namn/företag *		Person- eller organisationsnummer *	
Adress *		Telefon	Mobiltelefon
Postnummer *	Ort *	E-post	
Kontaktperson		Ev. Projektnummer/-namn	

**Projekt (sökandes önskemål)**

Fastighetsbeteckning på berörd fastighet/er *			
Önskad användning			
<input type="checkbox"/> Bostad	<input type="checkbox"/> enbostadshus	total yta i kvm	antal enbostadshus
	<input type="checkbox"/> flerbostadshus	total yta i kvm	
	totalt antal lägenheter varav		lägenheter i hyresrätt
			lägenheter i bostadsrätt
<input type="checkbox"/> Handel		total yta i kvm	antal arbetsplatser
<input type="checkbox"/> Kontor		total yta i kvm	antal arbetsplatser
<input type="checkbox"/> Industri		total yta i kvm	antal arbetsplatser
<input type="checkbox"/> Skola	<input type="checkbox"/> förskola	total yta i kvm	
	<input type="checkbox"/> grundskola	total yta i kvm	
<input type="checkbox"/> Annan användning			

Beskrivning av den önskade åtgärden ( <i>beskrivning av områdets innehåll och disposition, byggnadens karaktär, exploateringens omfattning etc.</i> )*
Motivet till ny eller ändrad detaljplan

### Handlingar som bifogas

<input type="checkbox"/> Situationsplan *	<input type="checkbox"/> Illustration/skiss
<input type="checkbox"/> Andra handlingar	Ange övriga handlingar
Har sökanden rådighet över den berörda marken eller delar av den	
<input type="checkbox"/> JA	om ja, ange på vilket sätt.
<input type="checkbox"/> NEJ	

### Kompletterande uppgifter

Tidigare kontakt har tagits med följande tjänstemän inom Uppsala kommun		
<input type="checkbox"/> JA, om ja, ange namn och datum.	Handläggarens namn	Datum
<input type="checkbox"/> NEJ		
Övriga upplysningar		

Uppgifterna som du lämnar på denna blankett kommer att användas av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun vid behandling av ärendet. Vi behandlar personuppgifterna om dig enligt personuppgiftslagen (PUL). Enligt §§ 26 och 28 i samma lag har du rätt att, på skriftlig begäran, få information om och rättelse av de uppgifter som behandlas.

### Information

Den 2 maj 2011 antogs en ny plan- och bygglag (2010:900). Lagstiftningen om planbesked finns i 5 kap 2–5 §§. I Uppsala kommun har plan- och byggnadsnämnden beslutat att varje förslag om planläggning ska hanteras som en begäran om planbesked (nämndbeslut 2011-11-17).

Avgift för planbeskedet (plan- och bygglagen 12 kap 8§) kommer att tas ut enligt gällande taxa. Faktura för planbeskedet sänds separat.

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen 5 kap 4 § ge ett planbesked inom fyra månader, från det att en komplett begäran har inkommit (om kommunen och Sökanden kommer överens om något annat). Planbesked skickas till Sökanden. Information om planprocessen och taxa finns på kommunens webbsida.

### Sökandens underskrift

Datum	Underskrift	Namnförtydligande
-------	-------------	-------------------

### Betalningsansvariges underskrift

Datum	Underskrift	Namnförtydligande
-------	-------------	-------------------

