

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2019-06-03

§ 44

**Aktualisering av projektdirektiv för Ulleråker
KSN-2015-0728**
Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna förslag till aktualiserat projektdirektiv för Ulleråker.

Sammanfattning

2016 antog plan- och byggnadsnämnden ett planprogram för Ulleråker och 2018 antogs detaljplanerna för kvarteret Sagan och kvarteret Vinghästen av kommunfullmäktige. Planerna överklagades och har inte vunnit laga kraft (maj 2019). Elva aktörer har tecknat markanvisningsavtal.

Ulleråker påverkas av flera riksintressen och utredningsbehovet inför exploatering har därför varit omfattande. Sedan projektdirektivet antogs 2015 har ett antal utredningar gjorts och beslut fattas kring områdets inriktning. Som exempel kan nämnas utredningar för biotoper och kulturmiljö samt miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och systemhandling för områdets infrastruktur. Det har också fattats beslut utanför projektområdet som i hög grad påverkar projektet. Det gäller genomförandet av detaljplanen för Norra Rosendal, Uppsalapaketet med spårväg samt riktlinjer för markanvändning på Uppsalaåsen och Vattholmaåsens tillrinningsområden.

Stadsbyggnadsförvaltningen har mot bakgrund av ovanstående tagit fram ett förslag till aktualiserat projektdirektiv för att i enlighet med kommunens process för samhällsbyggnadsprojekt fortsätta planera och genomföra stadsbyggnadsprojektet Ulleråker.

Yrkanden

Erik Pelling (S), med instämmande av Fredrik Ahlstedt (M), yrkar att det i projektdirektivet för Ulleråker ska förtydligas att det ska byggas 7000 bostäder varav 6000 bostäder ska byggas fram till 2035 och ytterligare bebyggelse om 1000 bostäder planeras senare.

Beslutsgång

Ordförande ställer förvaltningens förslag med Erik Pellings (S) ändringsförslag mot avslag och finner att utskottet bifaller densamma.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse den 24 maj 2019.

Förslag till projektdirektiv Ulleråker.

Justerandes sign




Utdragsbestyrkande

Handläggare
Sander Anna

Datum
2019-05-24

Diarienummer
KSN-2015-0728

Kommunstyrelsen

Aktualisering av projektdirektiv för Ulleråker

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna förslag till aktualiserat projektdirektiv för Ulleråker.

Ärendet

2016 antog plan- och byggnadsnämnden ett planprogram för Ulleråker och 2018 antogs detaljplanerna för kvarteret Sagan och kvarteret Vinghästen av kommunfullmäktige. Planerna överklagades och har inte vunnit laga kraft (maj 2019). Elva aktörer har tecknat markanvisningsavtal.

Ulleråker påverkas av flera riksintressen och utredningsbehovet inför exploatering har därför varit omfattande. Sedan projektdirektivet antogs 2015 har ett antal utredningar gjorts och beslut fattas kring områdets inriktning. Som exempel kan nämnas utredningar för biotoper och kulturmiljö samt miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och systemhandling för områdets infrastruktur. Det har också fattats beslut utanför projektområdet som i hög grad påverkar projektet. Det gäller genomförandet av detaljplanen för Norra Rosendal, Uppsalapaketet med spårväg samt riktlinjer för markanvändning på Uppsalaåsen och Vattholmaåsens tillrinningsområden.

Stadsbyggnadsförvaltningen har mot bakgrund av ovanstående tagit fram ett förslag till aktualiserat projektdirektiv, **bilaga 1**, för att i enlighet med kommunens process för samhällsbyggnadsprojekt fortsätta planera och genomföra stadsbyggnadsprojektet Ulleråker.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Näringslivsperspektivet har beaktats i ärendet och konsekvenserna beskrivs nedan. Gällande perspektiven för barn och unga respektive jämställdhet ger projektdirektivet förutsättningar för att beakta dessa aspekter i kommande planläggning och genomförande av projektet.

Föredragning

I Ulleråker planeras för att en stadsdel med skolor, förskolor, handel, verksamheter, idrottsanläggningar samt allmän plats och cirka 6000 bostäder ska byggas fram till 2035. Ytterligare bebyggelse om cirka 1000 bostäder kan prövas senare.

Förslaget innebär att tidplanen i projektdirektivet för utbyggnaden av Ulleråker anpassas till planerade händelser i Rosendal, som ligger i Ulleråkers omedelbara närhet. Detta bedöms vara det mest lämpliga, av följande skäl:

- Stora kostnader för investeringar i allmän plats sker inte samtidigt utan efter varandra.
- Utbudet av bostäder uppstår inte samtidigt i de båda områdena och möjligheten att utbudet motsvarar efterfrågan ökar.
- Kommunen som markägare kommer inte konkurrera med sig själv gällande markförsäljning i ett begränsat geografiskt delområde, vilket förväntas leda till en sund konkurrenssituation.
- Planeringen av utbyggnaden behöver ske med stor omsorg för att så långt möjligt undvika de negativa effekterna av att ha en lång byggtid, både för boende, trafiksituationen, effekter på lägenhetsförsäljning och för de kostnader som kommunen får genom att ha en byggarbetsplats under lång tid.

Konsekvenserna för näringslivet innebär att fler företag kommer få möjlighet att etablera sig i Ulleråker, då det både i ny bebyggelse och i befintliga byggnader kommer finnas lämpliga lokaler och lägen.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet medför kostnader kopplat till såväl utbyggnad av området som den löpande förvaltningen av fastighetsbeståndet inklusive internräntekostnader för förvärvet från 2014. Projektet är i ett tidigt skede och de antaganden som beräkningarna över områdets utveckling bygger på är till stora delar framräknade genom schabloner. Exempelvis finns osäkerheter kring prisutveckling över tid, räntekostnader, behov av social infrastruktur och möjlighet till alternativa lösningar till att uppfylla behoven.

Projektet beräknas medföra ett underskott på knappt 200 miljoner kronor genom att inkomsterna från utbyggnaden av området inte förväntas motsvara utgifterna för markförvärv och utgifter för exploateringen. Därför kommer prövning om ytterligare nedskrivning av tillgångsvärdet att aktualiseras.

Utbyggnaden av Ulleråker genererar behov av investeringar för kommunal service inom eller i direkt anslutning till området. Detta investeringsbehov beräknas schablonmässigt uppgå till över två miljarder kronor.

En del av utbyggnadsområdet ägs av Uppsalahem. Sannolikt kommer denna mark att få en värdeökning i och med planläggning. Även planerna på att dra spårväg genom Ulleråker med

anslutning till Uppsala central och Bergsbrunna kommer sannolikt att öka värdet på såväl kommunens som Uppsalahems mark ytterligare, om de genomförs.

För perioden 2014 – 2035 förväntas nettokostnaden för den löpande förvaltningen inklusive avskrivningar på byggnaderna, samt internränta för marken fram till detaljplaneläggning, uppgå till totalt 346 miljoner kronor. Till detta kommer investeringar i fastighetsbeståndet på omkring 232 miljoner kronor som till del kommer att kunna täckas genom ökade hyresintäkter.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Projektnamn Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

Ulleråker

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

Projektnamn Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

INNEHÅLL

1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION.....	3
1.1 BAKGRUND	3
1.2 SYFTE.....	4
1.3 PROJEKTÄGARE.....	4
1.4 KRAV PÅ STYRNING.....	4
1.5 INTRESSETER.....	4
2 MÅL.....	5
2.1 EFFEKTMÅL.....	5
2.2 PROJEKTMÅL.....	6
2.3 UNDERLAG FÖR PRIORITERING VID MÅLKONFLIKTER.....	6
3 FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
3.1 ICKE FÖRHANDLINGSBARA FÖRUTSÄTTNINGAR	7
3.2 BEROENDEN TILL ANDRA PROJEKT	8
3.3 FINANSIERING	8
4 OMFATTNING OCH LEVERANSER	9
4.1 ÖVERGRIPANDE.....	9
4.2 AVGRÄNSNINGAR.....	10
5 KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER.....	11
6 TIDPLAN.....	11
7 ORGANISATION.....	12
7.1 RESURSER	12
7.2 DELEGERING AV ANSVAR	12
8 PROJEKTRUTINER	12
9 RISKER OCH MÖJLIGHETER	13
9.1 RISKER I PROJEKTETS PLANERINGSFAS.....	13
9.2 RISKER I PROJEKTETS GENOMFÖRANDEFAS.....	13
10 EKONOMI.....	13
10.1 EKONOMISKA BESLUT	13
10.2 KALKYL	14
10.3 EKONOMISK UPPFÖLJNING OCH PROGNOSEER	17
11 AVVECKLING	17
12 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”.....	17

BILAGA 1: Kalkyl för exploateringsprojekt och fastighetsförvaltning

Projektname Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

1.1 Bakgrund

Uppsala växer och behöver fler bostäder, arbetsplatser, skolor och annan samhällsservice. I översiktsplanen för Uppsala från 2016 (ÖP) definieras Ulleråker som en del av staden och genom Uppsalapaketet och ett nytt stationsläge i Bergsbrunna kommer Ulleråker ligga strategiskt väl placerat längs den planerade spårvägsdragningen mellan Uppsala centrum och Södra staden.

Uppsala kommun förvärvade fastigheterna Kronåsen 3:1 och 4:1 den 1 mars 2014 från landstinget i Uppsala län med syfte att utveckla området till en ny stadsdel (KSN-2013-0610).

Ett projektdirektiv för Ulleråker beslutades i mars 2015 av kommunstyrelsen (KSN 2015-0728). I direktivet fanns tidplan för ett snabbt genomförande.

2016 antog Plan och byggnadsnämnden ett planprogram för Ulleråker (PLA 2012-020250) och en markanvisningstävling genomfördes. Elva byggherrar har tecknat markanvisningsavtal.

2018 antogs detaljplanerna för Kv Sagan (PBN 2014-000508) och (Kv Vinghästen PBN 2015-002223) av kommunfullmäktige. Planerna överklagades och har inte vunnit laga kraft (april 2019). De båda detaljplanerna omfattar cirka 1400 bostäder, handel och service i bottenvåningar, en förskola, park, torg samt möjlighet för kapacitetsstark kollektivtrafik.

Inom Ulleråkersområdet finns för närvarande 24 byggnader som kommunstyrelsen äger och förvaltar. Uthyrning av beståndet sker till både privata bolag och kommunala förvaltningar och skolor. Uthyrning sker även till regionen. Några byggnader har rivits sedan förvärvet. Kommunstyrelsen äger och förvaltar även all infrastruktur för el och värme inom området.

Sedan projektet startades har ett omfattande utredningsarbete av områdets specifika förutsättningar för utveckling genomförts, liksom framåtsyftande strategier och handlingsplaner; inventeringar, kartläggningar, strukturplanarbete, planläggning, dialog, framtagande av systemhandling för gator och VA, riskanalys samt markstrategi, fastighetsstrategi, gestaltungsprogram m.m. Dessutom har flera byggnader rivits och övriga har förvaltats av stadsbyggnadsförvaltningen.

Den kunskap och erfarenhet som nu finns ger en heltäckande och realistisk bild över områdets möjligheter och risker. Detta ger i sin tur goda förutsättningar för strategier, styrning och effektivt genomförande.

Parallellt har beslut fattats och händelser inträffat utanför projektområdet, men som påverkar Ulleråker. Däribland kan nämnas igångsättning av Rosendalsområdet, förändrat marknadsläge

Projektnamn Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

för bostäder samt Uppsalapaketet och beslut om spårväg genom Ulleråker. Hänsyn tas till dessa händelser inom ramen för detta projektdirektiv.

Sammantaget har många av de risker som identifierades i det ursprungliga projektdirektivet infallit, och projektet har därför inte kunnat realiseras i den takt som redovisats i tidigare tidplaner. Vidare har flera antaganden som gjordes, exempelvis om utredningsbehov, tid för planläggning och utbyggnad av allmän plats samt tidpunkt för markförsäljning, visat sig inte vara realistiska. Detta nya projektdirektiv har beaktat dessa lärdomar samt erfarenheter från andra projekt, främst Rosendalsprojektet.

1.2 Syfte

Projektets syfte är att utveckla och förädla Ulleråkers unika värden till att bli en attraktiv hållbar stadsdel i Uppsala som många kan och vill besöka, bo och arbeta i.

1.3 Projektägare

Projektägare är stadsdirektören. Politisk ansvarig nämnd och uppdragsgivare är Kommunstyrelsen.

1.4 Krav på styrning

Projektet utgör ett program i enlighet med stadsbyggnadsförvaltningens process för samhällsbyggnadsprojekt och ska styras med beslut i styrgrupp enligt rutin för styrgrupp.

Styrgruppen beslutar bland annat om projektplan, budget, avvikelshantering mm. i enlighet med stadsbyggnadsförvaltningens samhällsbyggnadsprocess, samt utser en projektledare och en operativ projektägare. Den operativa projektägaren har en stödjande och rådgivande roll i förhållande till projektledaren inför styrgruppsärenden. Projektet ska lägesrapportera till styrgrupp och till kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. Kommunstyrelsen beslutar om eventuella förändringar i projektdirektivet.

1.5 Intressenter

Projektets intressenter utgörs av kommunala förvaltningar, bolag samt nämnder som berörs av uppdraget. Övriga intressenter utgörs av byggaktörer, UL, länsstyrelsen, ledningsägare, fastighetsägare, boende, allmänhet, näringsidkare/verksamhetsaktörer, föreningar, skolor och förskolor inom projektområdet, media m.fl.

Projektet har också gemensamma intressen och nämnare med andra större stadsutvecklingsprojekt i Uppsala – bland annat Rosendal, Uppsalapaketet, Spårväg Uppsala, Gottsunda etc.

Projektnamn Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

2 MÅL

2.1 Effektmål

I planprogrammet från 2016 angavs följande mål:

- God stadsmiljö: *Ulleråker är en inbjudande och levande stadsdel där människor möts och innovationer främjas.*
- Hållbara vardagsresor: *Boende och verksamma i Ulleråker väljer i första hand hållbara färdmedel för sina vardagsresor.*
- Hållbar vattenmiljö: *Ulleråkerområdet bidrar till god vattenmiljö i såväl Ulleråkers grundvattenmagasin som i Fyrisån.*

Målen har utvecklats i takt med att kunskapen om området ökat och vävts ihop med stadsbyggnadsförvaltningens övergripande stadsbyggnadsidé.

- 1. Ulleråker stärker Uppsala (Stadsbyggnadsidé: att berika och skapa mervärden)**
 - Ulleråker är en inbjudande och levande stadsdel där människor möts och innovationer främjas.
 - Ulleråker kompletterar och knyter ihop Uppsala.
 - Ulleråker är en stadsdel som alla kan bo i, arbeta i och besöka.
- 2. Ulleråkers unika värden tillvaratas (Stadsbyggnadsidé: att vara realistisk och utgå från platsens förutsättningar)**
 - Ulleråker bidrar till en långsiktig god vattenkvalitet i Uppsalaåsen och Fyrisån
 - I Ulleråker är kultur och kulturhistoria närvarande och tillgängligt
 - Ulleråker utvecklas med hänsyn till naturvärden
- 3. Ulleråker driver nya lösningar för klimatet (Stadsbyggnadsidé: att stödja innovation och nya lösningar)**
 - I Ulleråker finns nya lösningar för minskad klimatpåverkan från byggande och mobilitet.
 - I Ulleråker är det lätt att återbruka, dela och hushålla med resurser.
- 4. Ett hållbart vardagsliv är enkelt i Ulleråker (Stadsbyggnadsidé: att förstärka närhet och underlätta möten och rörelse)**
 - I Ulleråker är det nära till det viktigaste i vardagen.
 - I Ulleråker finns olika sorters platser- i naturen, i stadsmiljön och inomhus- där människor vill mötas.

Projektnamn Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

- Boende och verksamma i Ulleråker väljer i första hand hållbara färdmedel för sina vardagsresor.

2.2 Projekt mål

- I Ulleråker ska 600 000–650 000 kvm BTA detaljplaneläggas för bostäder, skola, kontor, handel och övriga verksamheter
- Cirka 6000 bostäder byggs fram till 2035. Ytterligare bebyggelse om ca 1000 kan prövas senare.
- Ulleråker byggs ut med allmän infrastruktur i form av gator, GC-väg, torg och parker utifrån principer i Ulleråkers gestaltningsprogram
- Vardagslivet för boende och yrkesverksamma i Ulleråker ska fungera under hela utbyggnadstiden
- Ulleråker planeras och byggs ut utan att överskrida miljökvalitetsnormen för grundvatten
- Näringslivets och övriga verksamhetsutövers möjligheter att bedriva verksamhet inom området ska vara goda och dialogen med dessa ska vara levande
- Kommunens byggnader som ska bevaras och/eller förädlas för att används/försäljas i syfte att öka områdets attraktivitet
- Övriga kommunägda byggnader aktiveras för att tillgodose service till boende i Ulleråker fram till dess att de ska rivs till förmån för nybyggnation
- Goda stadskvaliteter skapas genom att bevara befintliga kvaliteter utmärkande för Ulleråker samt genom stråk och målpunkter som kopplar ihop stadsdelen med Fyrisån
- Ulleråker byggs ut så att gång, cykel och kollektivtrafiken är det självklara valet av transportmedel
- I Ulleråker får allmänheten och övriga information på ett tydligt, likvärdigt och lättillgängligt sätt
- Strategiska vägval om försäljning och investering ska gynna kommunen som helhet
- Vid beslut beaktas kommunstyrelsens, övriga nämnders samt de kommunala bolagens ekonomiska konsekvenser samt framtida driftsekonomi

2.3 Underlag för prioritering vid målkonflikter

Projektet kommer att ha följande prioriteringsordning

1. Resultat (kvalitet)
2. Kostnad (ekonomi)
3. Tid

Skälet är att effektmålet är att utveckla en stadsdel i sin helhet för en lång tid framåt och då är den stadsdelens kvalitet det viktigaste resultatet av projektet. Att prioritera kvalitetsparametrar innebär att området blir attraktivt att besöka, bo och arbeta i, vilket i sin tur ger goda förutsättningar för en ekonomiskt gynnsam utveckling. Kvaliteter är exempelvis väl fungerande

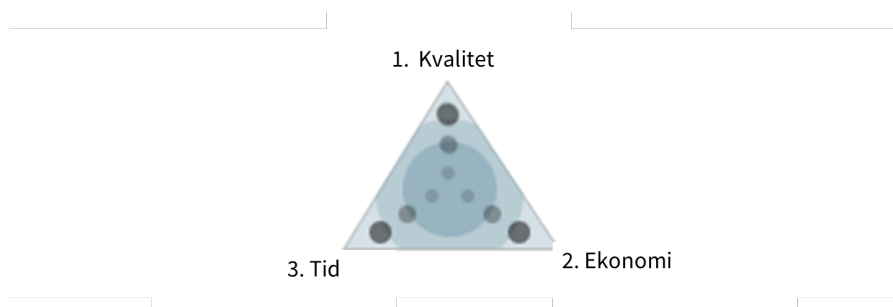
Projektnamn Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

skolor och lekplatser, bostäder som är ekonomiskt tillgängliga för alla, gott grundvattenskydd, klimatåtgärder och en god gestaltning av byggnader och allmänna platser.

Inom den ekonomiska parametern behöver både intäktsmöjligheter och kostnader ägnas stor uppmärksamhet. Vid beslut ska som huvudregel effekter på kommunen som helhet och på lång sikt väga tyngre än projektekonomi och mer kortsiktiga ekonomiska konsekvenser.

Prioriteringsordningen innebär att tidplaner kan behöva anpassas för att de överordnade parametrarna Kvalitet och Ekonomi ska kunna tillgodoses, t ex avseende lämplig tidpunkt för markförsäljningar och utbyggnad av allmän plats.

Gällande tidsparametern kan utbyggnadsordningen och -innehållet behöva samordnas med exempelvis kommunens övriga stadsbyggnadsprojekt och teknisk infrastruktur, med utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden och med planering av sociala infrastruktur.



3 FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Icke förhandlingsbara förutsättningar

Lagstiftning

Gällande lagar, förordningar och myndighetskrav ska följas. Ny bostadsbebyggelse förutsätter bland annat laga kraftvunnen detaljplan samt bygglov. Ofta behövs också ny fastighetsbildning och exploateringsavtal med kommunen.

Planprogram

Planprogrammet för Ulleråker är vägledande men inte bindande för markanvändningen inom området. Justeringar av områdets struktur jämfört med planprogrammet har gjorts inför den mer detaljerade planläggningen av etapp 1 (Kv Vinghästen och Kv Sagan) och förändringar kan komma att göras även i kommande etapper. Planmyndigheten avgör i samband med detaljpanelläggning om, och i så fall vilka, avsteg från planprogrammet som kan göras.

Samordning

Projektname Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

Samordning ska ske med stadsbyggnadsförvaltningens och andra förvaltningars verksamhet så att bästa möjliga uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål för Uppsala uppnås.

Samordning gällande lokalförsörjningsfrågor, där kommunens lokalförsörjningsplaner utgör nuvarande styrmedel, är av särskild vikt. Lokaliserings- och tidsmässig samordning sker bland annat i samband med framtagande av detaljplaner, huvudtidplan samt samordning av projektets resurser. Projektet ska ha en samordnande roll i kontakten med berörda kommunala bolag gällande utveckling inom området.

3.2 Beroenden till andra projekt

Ulleråkerprojektet är beroende av ett flertal andra projekt:

- Uppsala spårväg – detaljplaner, tidplan, genomförande och gestaltning
- Rosendals utbyggnadstakt och utbud av bostäder och samhällsservice
- Uppsalapaketet
- Utvecklingen i Ultunaområdet
- Utvecklingen i Gottsunda
- Utveckling i Bergsbrunna
- Grundvatten – riktlinjer för markanvändning på Uppsalaåsens och Vattholmaåsens tillrinningsområden
- Dag Hammarskjölds väg – ombyggnad
- Södra Åstråket - utveckling av sammanhängande rekreativ område längs Fyrisån
- Dagvattendammar – tillgänglig mark för uppförande av dem
- Ledningar genom Ulleråker – andra ledningsägare förutom kommunen.
- Mobilitetshus – investering/upphandling
- Skolor och förskolor – investering/upphandling

Vidare är projektet direkt beroende av beslut i Kommunstyrelsen, Plan- och byggnadsnämnden, Gatu- och samhällsbyggnadsnämnden, Idrott- och fritidsnämnden, kommunala bolag, Länsstyrelsen, byggherrar och verksamhetsutövare.

Projektet ska hålla sig uppdaterat med andra projekt och aktörer, och vid behov tillhandahålla beslutsunderlag som tydliggör konsekvenser av olika beslutsalternativ.

3.3 Finansiering

Projektet finansieras av kommunstyrelsen såsom markägare via intäkter från markförsäljningar i området. Investering i allmänna anläggningar görs i huvudsak inom ramen för exploateringsprojektet och finansieras via markförsäljning inom området. Skattefinansierade anläggningar finansieras av gatu- och samhällsbyggnadsnämnden. Utbyggnaden och upphandlingen av samtliga anläggningar görs av samma nämnd.

Projektnamn Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

ANSVAR FÖR FINANSIERING		
<i>Kommunstyrelsen</i>	<i>Gatu- och samhällsbyggnadsnämnden</i>	ÖVRIGA NÄMNDER OCH BOLAG (medfinansiärer)
<p>Exploatörer/markägare inom projektområdet investerar i exploateringsåtaganden som är nödvändiga för genomförandet av projektets detaljplaner samt den etappvisa utbyggnad av området som planprogrammet förutsätter.</p> <p>Drift och underhåll av fastighets- och byggnadsbestånd inom området till dess att försäljning sker.</p> <p>Huvudsakliga finansiärer: - <i>Uppsala kommun, KS</i> - <i>Uppsalahem AB</i> - <i>Privata markägare</i></p>	<p>Kommunala investeringsmedel finansierar utbyggnader eller förändringar av allmänna anläggningar som inte är nödvändiga för genomförandet av detaljplaner inom projektområdet eller för planprogramområdets etappvisa utbyggnad. Finansieringen sker genom budgetanslag.</p> <p>Finansiär: - <i>Uppsala kommun, GSN</i></p>	<p>Skol- och förskoleutbyggnad finansieras av <i>Utbildningsnämnden</i> samt av <i>Uppsala kommun Skolfastigheter AB</i> som fastighetsägare. Även privata finansiärer kan finansiera. Finansieringen förutsätter att ekonomiska resurser beslutas i mål och budget.</p> <p>Idrotts- och fritidsanläggningar finansieras av Idrotts och fritidsnämnden och av <i>Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB</i> som fastighetsägare. Även privata aktörer kan finansiera. Finansieringen förutsätter att ekonomiska resurser tas upp och beslutas i mål och budget</p> <p><i>Uppsala Vatten och Avfall AB</i> finansierar den utbyggnad och kapacitetsförstärkning av det allmänna VA-nätet som behövs för genomförande av projektet genom anslutningsavgifter.</p> <p><i>Uppsala Parkerings AB</i> finansierar och bygger mobilitetsanläggningar.</p>

4 OMFATTNING OCH LEVERANSER

4.1 Övergripande

Projektet omfattar följande delar:

Projektname Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

1. Detaljplaner för bostäder, verksamhetslokaler, skolor/förskolor och allmän plats.
2. Markanvisningsavtal och köpeavtal för exploatering
3. Investeringar inom allmän plats i form av gator, GC-vägar, parker m.m.
4. Ägande, drift, förvaltning och försäljning av ett tjugotal befintliga byggnader
5. Utveckling och drift av parker, gator och övrig allmän plats inom Ulleråker
6. Ägande, drift och förvaltning av ledningar för el och fjärrvärme samt kulvert
7. Ansvar för samordning av genomförandefrågor för externa exploatörer och kommunala investeringar och projekt i och angränsande Ulleråker
8. Kommunikation och marknadsföring

4.2 Avgränsningar

Projektets geografiska avgränsning utgörs av Kungsängsleden i norr, Fyrisån i öster, Dag Hammarskjölds väg i väster samt gränsen för Kommunstyrelsens markinnehav mot Ultunaområdet i söder, se bild nedan.



Ulleråkerprojektet ansvarar ekonomiskt och praktiskt för att initiera planläggning, utbyggnad av allmän plats och kvartersmark, mark- och exploateringsfrågor, samt för drift av redan utbyggd

Projektname Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

allmän plats, förvaltning och drift av samtliga byggnader som ägs av Kommunstyrelsen samt för ledningsnätet. Projektet är också en nod för andra kommunala aktiviteter inom det geografiska området och samarbetar därigenom med andra nämnder angående VA, skola/förskola, idrott/fritid, kultur, äldreomsorg, mobilitet- och parkering.

Spårvägen genom Ulleråker drivs av Spårvägsprojektet, med samordning mellan projekten.

5 KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER

Se avsnitt 3.2

6 TIDPLAN

För att kunna genomföra projektet behöver detaljplaner tas fram och vinna laga kraft. Detta pågår sedan 2016 och löper på för flera olika delområden inom Ulleråker. Markförsäljningar ska som huvudprincip ske på detaljplanelagd mark och efter beviljat bygglov. Detaljplaner behöver således först vinna laga kraft innan mark avyttras. Om icke planlagd mark avyttras blir markpriset i allmänhet lägre än vid planlagd mark.

För att byggherrar ska kunna få åtkomst till fastigheter behöver i de flesta fall gatunätet vara utbyggt och VA och annan infrastruktur vara på plats. Investeringarna i allmän plats är omfattande, särskilt eftersom området innehåller både många befintliga byggnader och ett ledningsnät och för att omfattande skyddsåtgärder krävs för att skydda grundvattnet.

Tidplanen för att genomföra projektet enligt detta direktiv sträcker sig fram till cirka 2035. Hänsyn har då tagits till bland annat Rosendalsområdets utbyggnad, utbud och efterfrågan på bostäder, rimliga antaganden om överklaganden, ett säkert byggande ur vattensynpunkt samt spårvägens utbyggnad.

En grov tidsplan är enligt följande:

Aktivitet	Fas 1	Fas 2	Fas 3	Fas 4
	2015 - 2018	2019 - 2022	2023 - 2026	2027 - 2035
Utredningar	x	x		
Planprogram	x			
Detaljplaneläggning	x	x	x	
Projektering allmän plats		x	x	x
Rivning och byggande allmän plats		x	x	x

Projektnamn Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

Drift, underhåll, flytt av ledningar och kulvert	x	x	x	x
Markanvisningar	x	x	x	x
Markförsäljning			x	x
Byggstart hus			x	x
Inflyttning				x
Uthyrning befintliga byggnader	x	x	x	x
Avyttring befintliga byggnader		x	x	
Upprustning parker	x	x		
Aktiviteter på platsen samt konst och kultur	x	x	x	x
Kommunikation med boende mfl	x	x	x	x

Detaljerade tidplaner tas fram i delprojekts projektplaner.

7 ORGANISATION

Organisationen följer den generella fastställda modellen i ”Process för samhällsbyggnadsprojekt”. Utöver de roller som beskrivs i dokumentet *Roller och ansvar i projekt* ingår en ekonomifunktion och en kommunikatör i projektorganisationen.

7.1 Resurser

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

7.2 Delegering av ansvar

Ansvar framgår på generell nivå av dokument ”Roller och ansvar i program samt gällande delegationsordningar.

8 PROJEKTRUTINER

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

Projektname Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

9 RISKER OCH MÖJLIGHETER

9.1 Risker i projektets planeringsfas

- Risk att detaljplaner överklagas och tidplaner förskjuts
- Risk att planeringsförutsättningarna blir oklara på grund av att beslut eller genomförande fördröjs i projekt som Ulleråker är beroende av, exempelvis spårväg
- Risk att vissa mål inte uppnås på grund av att avvägningar mellan olika intressen behöver göras
- Risk för att de ekonomiska bedömningarna om framtida intäkter och kostnader är osäkra
- Risk för att erforderliga resurser och kompetens inte finns avsatta

9.2 Risker i projektets genomförandefas

- Risk att grundvattnet påverkas av byggnationen
- Risker för överklagande av upphandlingar påverkar tidplaner
- Risk för förändringar i bostadsmarknaden, finansiering av bostäder m.m.
- Risk för konkurs hos leverantör
- Risk för att mobilitetshus inte uppförs i rätt skede
- Risk att skola och förskola inte finns på plats i takt med efterfrågan
- Risk för att mark inte går att sälja till önskat pris och att intäktskalkylen inte kan hållas
- Risk att bostadsutbudet som markanvisningar styr mot inte motsvarar efterfrågan
- Risk att oförutsedda kostnader uppstår och att fördyringar på entreprenadsidan uppstår
- Risk att andra projekt inom kommunen behöver mer ekonomiska/personella resurser
- Risk att nödvändiga tillstånd inte erhålls, tex avseende dispens från vattenskyddsföreskrifterna
- Risk för en stökig trafiksituation under lång tid
- Risk för negativ publicitet i samband med omfattande trädfällning och byggnadsarbeten

10 EKONOMI

10.1 Ekonomiska beslut

I samband med projektdirektivet 2015 (KSN-2015-0728) och i samband med planprogrammet (PLA 2012-020250) har kommunstyrelsen/MEXU tagit ställning till de ekonomiska målen för Ulleråkersprojektet. En reviderad projektkalkyl, som beaktar nya förutsättningar, finns framtagen (bilaga 1).

Projektnamn Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

10.2 Kalkyl

I och med förvärvet av Ulleråker 2014, förvärvades mark för exploatering samt ett fastighetsbestånd med löpande förvaltning. Projektdirektivet för Ulleråker visar på inriktningen av en utbyggnad av området fram till 2035 samt en fastighetsförvaltning där vissa byggnader ska bevaras medan andra rivs inför kommande utbyggnad.

Projektet medför kostnader kopplat till såväl utbyggnad av området som den löpande förvaltningen av fastighetsbeståndet inklusive internräntekostnader för förvärvet från 2014. Projektet är i ett tidigt skede och de antaganden som beräkningarna över områdets utveckling bygger på är till stora delar framräknade genom schabloner. Exempelvis finns osäkerheter kring prisutveckling över tid, räntekostnader, behov av social infrastruktur och möjlighet till alternativa lösningar till att uppfylla behoven. Spårvägsutbyggnaden drivs av projektet Uppsalapaketet och Ulleråkers projektdirektiv berör endast planläggning av spåret. Kostnader kopplat till spårvägsutbyggnad har inte medtagits bortsett från förstärkning av berört gatunät.

Projekt Ulleråker - projekt och förvaltning			
Belopp i mnkr	Ack utfall t o m	Prognos 2019-	Total
	2018-12-31	2035	
Summa projektintäkter	4	2 331	2 335
Summa projektkostnader	-1 223	-1 301	-2 524
- varav markvärde	-1 072	0	-1 072
Projektkalkyl netto	-1 219	1030	-189
Förvaltningsintäkter	169	289	458
Förvaltningskostnader	-778	-402	-1 180
- varav nedskrivning markvärde	-376	0	-376
- varav reavinst/förlust	-11	75	64
Förvaltningskalkyl netto	-609	-113	-722
Totalt Ulleråker inklusive förvaltning	-1 828	917	-911
Investering byggnader - Ulleråker förvaltning	-2	-230	-232
Övriga kommunala investeringar i anslutning till projektet			
Belopp i mnkr	Ack utfall t o m	Prognos 2019-	Total
	2018-12-31	2035	
Summa teknisk infrastruktur	0	-840	-840
Summa social infrastruktur	0	-1 570	-1 570
Totala kommunala investeringar utanför projektet	0	-2 410	-2 410

Kalkylen är inte nuvärdesberäknad. Den fullständiga projektkalkylen redovisas i bilaga 1.

Exploatering – projektekonomi

Projektname Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

Kommunen beräknas att få inkomster från markförsäljning och exploateringsersättning om sammanlagt cirka 2 300 miljoner kronor. Sammantaget bedöms utbyggnadsutgifterna för allmän plats och övriga exploateringsutgifter (personal och utredningar) uppgå till cirka 1 400 miljoner kronor inklusive de utgifter som belastat projektet fram till 2018 (147 miljoner kronor). Utbyggnadskostnad för spårväg ingår endast i begränsad omfattning i beräkningarna – kalkylen omfattar kostnader för att förstärka berörda gator för att klara spårtrafik. Kommunens fastighetsförvärv som gjordes 2014 uppgick till 1 835 miljoner kronor inklusive byggnader. Av detta uppgick markförvärvet till 1 448 miljoner kronor varav 376 miljoner kronor redan belastat kommunens resultat i och med att värdet på marken skrevs ner 2017.

Sammantaget innebär detta att projektet, inklusive bokfört värde på marken förväntas medföra nettokostnader på 189 miljoner kronor. Detta ska ses som en bedömning, och projektet kommer så långt som möjligt arbeta för att minska nettokostnaden. Eftersom intäkterna inte väntas möta kostnaderna som projektet medför kommer prövning om ytterligare nedskrivning av tillgångsvärdet att aktualiseras.

Förvaltningsekonomi

För perioden 2014 – 2035 förväntas nettokostnaden för den löpande förvaltningen inklusive avskrivningar på förvärvade byggnader samt internränta för marken fram till detaljplanläggning, uppgå till totalt 346 miljoner kronor inklusive utfallet för 2014 - 2018 (233 miljoner). Till detta kommer nedskrivning av markvärdet som gjordes 2017 vilket innebär en total nettokostnad på 722 miljoner kronor. Den årliga nettokostnaden för förvaltningen, budgeteras i kommunstyrelsens driftbudget, och förväntas minska över tid genom effektivare fastighetsförvaltning och successivt minskad internräntekostnad.

Till detta kommer investeringar i fastighetsbeståndet på omkring 230 miljoner kronor som till del kommer att kunna täckas genom ökade hyresintäkter. Dessa investeringar budgeteras i kommunstyrelsens investeringsbudget.

Koncernekonomi

Utbyggnaden av Ulleråker genererar behov av investeringar för kommunal service inom eller i direkt anslutning till området. Investeringsbehovet i social infrastruktur (skola, förskola, idrottsanläggningar samt offentlig konst), beräknas utifrån schabloner uppgå till 1 600 miljoner kronor. Investeringsbehovet i teknisk infrastruktur med avgiftsfinansiering (VA, mobilitetshus) beräknas uppgå till 800 miljoner kronor. Ytterligare investeringar i teknisk infrastruktur med skattefinansiering, såsom parker och anslutningsvägar utanför själva utbyggnadsområdet beräknas uppgå till minst 40 miljoner kronor.

Exploateringsprojektet beräknas inte generera något överskott till koncernen, då utgifterna för markförvärv, utbyggnad allmän plats och övriga exploateringsutgifter beräknas överstiga inkomsterna från kommande exploatering. Även om projektresultatet i sin helhet är negativt, förväntas projektet i viss mån kunna bidra till finansieringen av koncerninvesteringarna genom

Projektname Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

kommande positiva kassaflöden när markförsäljningen kommer igång, i och med att markförvärvet som är en tung utgiftspost genomfördes redan 2014.

En del av utbyggnadsområdet ägs av Uppsalahem. Sannolikt kommer denna mark att få en värdeökning i och med planläggning. Även planerna på att dra spårväg genom Ulleråker med anslutning till Uppsala central och Bergsbrunna, kommer sannolikt att öka värdet på såväl kommunens som Uppsalahems mark ytterligare, om de genomförs.

Antaganden och känslighetsanalys

Kalkylen bygger på volym av utbyggnad i enlighet med direktivets 6000 bostäder med en andel hyresrätter som uppgår till 36 procent. Antaganden om markförsäljningspriser grundar sig på bedömningar gjorda under våren 2019, och är beräknade på konstant nivå för hela projekttiden. Anläggningskalkylen, som är uppdaterad under hösten 2018, uppgår till ett spann på 750-950 miljoner kronor inklusive riskposter. I kalkylen ovan ingår den högre nivån i spannet. Kostnaderna är inte indexerade.

Då projektet är i tidigt skede finns många faktorer som kan förändras och påverka det ekonomiska utfallet av utbyggnationen exempel:

Åtgärd	Ekonomisk effekt
+/- 10 procent prisförändring för projektet totalt	+/- 220 miljoner kronor
Ökad andel hyresrätter till 50 procent	- 170 miljoner kronor
Ränteökning 2 procent från 2025 – 2035	- 40 miljoner kronor
Ökade anläggningskostnader, generellt 10 procent	- 95 miljoner kronor

I samband med upprättandet av planprogram för Ulleråker 2015, upprättades en första kalkyl över utbyggnaden. Denna kalkyl visade på möjlighet att nettokostnaden för projektets utbyggnad samt förvaltning under projekttiden, skulle kunna uppgå till omkring -200 miljoner kronor. Bedömningen gjordes i tidigt skede i en positiv marknadsutveckling och när få tekniska utredningar genomförts. Några av bedömningarna kvarstår och nya har gjorts till del med större säkerhet. Att projektets nettokostnad nu beräknas till omkring -900 miljoner kronor beror i huvudsak på tidsförskjutningen i projektet, som medför årliga driftskostnader under en längre tid, samt lägre antagande om utbyggnadsvolym under programperioden fram till 2035. Skälen till tidsförskjutningen beskrivs i avsnitt 1.1 Bakgrund.

Projektnamn Ulleråker	Datum 2019-05-13	
Författare Anna Sander / Kristina Sandberg	Dnr KSN-2015-0728	Version 2.0

10.3 Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning och prognoser utförs tertialvis och enligt modell för exploateringsprojekt och förvaltning.

Då projektet är i tidigt skede finns anledning att revidera kalkylen över tid, i samband med inriktningsbeslut och löpande i samband med exempelvis försäljning eller upphandlingar som kan påverka den totala projektekonomi.

11 AVECKLING

I projektet ingående anläggningar inom allmän plats övergår till Gatu- och samhällsbyggnadsnämnden.

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

12 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

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

Kalkyl för exploateringsprojekt och fastighetsförvaltning

Projekt Ulleråker - projekt och förvaltning			
Belopp i mnkr	Ack utfall t o m 2018-12-31	Prognos 2019- 2035	Total
Summa projektintäkter	4	2 331	2 335
- varav markförsäljning	0	2 206	2 206
- varav exploateringsersättning	0	125	125
- markanvisning m.m.	4		4
Summa projektkostnader	-1 223	-1 301	-2 524
- varav anläggningskostnader allmän plats	-28	-922	-950
- övriga projektkostnader personal, utredningar mm	-123	-330	-453
- markvärde	-1 072	0	-1 072
- kreditivränta	0	-49	-49
Projektkalkyl netto	-1 219	1030	-189
Förvaltningsintäkter	169	289	458
- varav hyresintäkter	169	289	458
Förvaltningskostnader	-778	-402	-1 180
- varav fastighetsförvaltning	-126	-260	-386
- varav avskrivning	-93	-103	-196
- varav internränta innan exploatering	-167	-114	-281
- nedskrivning markvärde	-376	0	-376
- reavinst/förlust	-11	75	64
- utrangering	-5	0	-5
Förvaltningskalkyl netto	-609	-113	-722
<i>Förvaltningskalkyl exkl nedskrivning</i>	<i>-233</i>	<i>-113</i>	<i>-346</i>
Totalt Ulleråker inklusive förvaltning	-1 828	917	-911
Investering byggnader - Ulleråker förvaltning	-2	-230	-232
Övriga kommunala investeringar i anslutning till projektet			
Belopp i mnkr	Ack utfall t o m 2018-12-31	Prognos 2019- 2035	Total
Teknisk infrastruktur			
Infrastruktur i anslutning till exploateringsområdet	0	-40	-40
Infrastruktur VA	0	-400	-400
Mobilitetshus	0	-400	-400
Summa teknisk infrastruktur	0	-840	-840
Social infrastruktur			
Förskolor	0	-480	-480
Grundskolor	0	-960	-960
Gymnasieskolor	0	0	0
Idrottshall	0	-100	-100
Offentlig konst	0	-30	-30
Summa social infrastruktur	0	-1 570	-1 570
Totala kommunala investeringar utanför projektet	0	-2 410	-2 410