

## § 42

# Projektdirektiv för Ultunaområdet

## KSN-2020-03615

### Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna projektdirektiv inklusive utredningsbudget för Ultunaområdet enligt ärendets **bilaga 1**.

### Sammanfattning

Uppsala kommun och Region Uppsala har tecknat avtal med staten avseende bostadsbyggande i Bergsbrunna med omgivning, Södra staden och "Nysala" i Uppsala kommun, det så kallade Uppsalapaketet. För Uppsala kommun innebär avtalet åtaganden om att utveckla nya stadsdelar med 33 000 bostäder i områdena Bergsbrunna med omgivning och Södra staden till och med år 2050.

En fördjupad översiktsplan för Södra staden godkändes 2018. Planen anger bland annat vilka områden inom södra Uppsala som föreslås utvecklas för stadsbebyggelse och förutsättningarna för dessa samt vilka områden som bevaras som exempelvis natur- eller jordbruksmark. Planen omfattar en stor del av de södra stadsdelarna väster om ån, från Rosendal och Polacksbacken i norr till gränsen mot Sunnersta i söder. De delar av planen som ingår i Ultunaprojektet är Ultuna, delar av Bäcklösa och Malma samt norra Sunnersta.

Uppsala kommun, Sveriges lantbruksuniversitet och Akademiska Hus tecknade 2020 ett intentionsavtal avseende framtida markanvändning i Ultuna. Avtalets syfte är dels att realisera stadsutveckling i enlighet med fördjupad översiktsplan för Södra staden och avtalet med staten, dels att bevara jordbruksmark för Sveriges lantbruksuniversitets långsiktiga behov.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att projektdirektiv inklusive utredningsbudget för Ultunaområdet godkänns i enlighet med **bilaga 1**. Direktivet är ett led i att realisera ovan nämnda avtal och fördjupad översiktsplan samt stärka det systematiska arbetssättet i samhällsbyggnadsprojekt för att nå målet om klimatneutralt Uppsala 2030.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott  
**Protokollsutdrag**

Datum:  
2021-05-10

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 26 april 2021
- Bilaga 1, Projektdirektiv för Ultunaområdet

### **Yrkanden**

Tobias Smedberg (V) yrkar:

*(1) att minst 6% av det totala antalet bostäder ska utföras som hyresrätter som omfattas av det statliga investeringsstödet, samt*

*(2) att minst 50 procent av det totala antalet bostäder ska utföras som hyresrätter.*

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer Tobias Smedbergs (V) yrkanden (1) och (2) mot avslag och finner att utskottet avslår yrkandena.

Ordföranden ställer därefter förvaltningens förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller detsamma.

### **Reservationer**

Tobias Smedberg (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen  
**Tjänsteskrivelse till Kommunstyrelsen**

Datum:  
2021-04-26

Diarienummer:  
KSN-2020-03615

Handläggare:  
Susanna Waldersten

## Projektdirektiv för Ultunaområdet

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv inklusive utredningsbudget för Ultunaområdet enligt ärendets **bilaga 1**.

### Ärendet

Uppsala kommun och Region Uppsala har tecknat avtal med staten avseende bostadsbyggande i Bergsbrunna med omgivningar, Södra staden och "Nysala" i Uppsala kommun, det så kallade Uppsalapaketet. För Uppsala kommun innebär avtalet åtaganden om att utveckla nya stadsdelar med 33 000 bostäder i områdena Bergsbrunna med omgivningar och Södra staden till och med år 2050.

En fördjupad översiktsplan för Södra staden godkändes 2018. Planen anger bland annat vilka områden inom södra Uppsala som föreslås utvecklas för stadsbebyggelse och förutsättningarna för dessa samt vilka områden som bevaras som exempelvis natur- eller jordbruksmark. Planen omfattar en stor del av de södra stadsdelarna väster om ån, från Rosendal och Polacksbacken i norr till gränsen mot Sunnersta i söder. De delar av planen som ingår i Ultunaprojektet är Ultuna, delar av Bäcklösa och Malma samt norra Sunnersta.

Uppsala kommun, Sveriges lantbruksuniversitet och Akademiska Hus tecknade 2020 ett intentionsavtal avseende framtida markanvändning i Ultuna. Avtalets syfte är dels att realisera stadsutveckling i enlighet med fördjupad översiktsplan för Södra staden och avtalet med staten, dels att bevara jordbruksmark för Sveriges lantbruksuniversitets långsiktiga behov.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att projektdirektiv inklusive utredningsbudget för Ultunaområdet godkänns i enlighet med **bilaga 1**. Direktivet är ett led i att realisera ovan nämnda avtal och fördjupad översiktsplan samt stärka det systematiska

arbetssättet i samhällsbyggnadsprojekt för att nå målet om klimatneutralt Uppsala 2030.

### **Beredning**

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB, Akademiska Hus AB och Uppsala Akademiförvaltning. Näringslivs- barn- och jämställdhetsperspektiven bedöms inte vara relevanta för detta ärende men beaktas och integreras i det fortsatta arbetet med stadsutveckling inom projektområdet.

### **Föredragning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för samordningen och genomförandet av delar av stadsutvecklingen i Ultunaområdet som kommunen avtalat med staten och regionen om genom Uppsalapaketet.

Inom projektets gränser ska 6 000 bostäder och uppskattningsvis 4 000 - 6 000 arbetsplatser inrymmas. Utöver detta ska nödvändig social infrastruktur samt en temporär återvinningscentral lokaliseras inom området. Utbyggnaden ska vara färdigställd senast år 2050. De nya stadsdelarna ska utvecklas ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart och vara attraktiva miljöer att besöka, bo och arbeta i.

Projektdirektivet tydliggör de organisatoriska och ekonomiska ramarna för ett samlat exploateringsprojekt; slår fast mål, omfattning, beroenden, avgränsningar och övergripande leveranser med mera. Ett av samordningsprojektets syften är att öka den strategiska styrningen och effektiviteten i genomförandet av de projekt som förväntas ingå i projektområdet för Ultuna. I detta arbete ingår att i rätt tid inleda projektplanering och detaljplaneprocesser för ingående exploateringsprojekt och ta fram de områdesövergripande utredningar och lokaliseringsstudier som krävs för att åstadkomma en god bebyggd miljö och att planprocesserna kan bedrivas effektivt. Därutöver syftar samordningsprojektet till att skapa samarbeten med näringsliv, forskning och organisationer kring olika åtgärder för hållbarhet samt att initiera och bedriva ett systematiskt arbetssätt i Ultunaområdets projekt för att styra mot kommunen högt ställda mål inom klimat, miljö och social hållbarhet. Som stöd i detta arbete ska bland annat en klimatbudget tas fram.

Ultunaområdets utveckling löper över en mycket lång tidshorisont. De klimatrelaterade målen behöver vidareutvecklas och direktivet förnyas när fler åtgärder för att klara målen har arbetats fram. På grund av detta föreslås att utredningsbudget inte beslutas för projektets hela löptid utan för åren 2021–2030. Därefter, eller då behov av detta uppstår, aktualitetsförklaras direktivet och kompletteras med utredningsbudget för lämplig efterföljande tidshorisont.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Utredningsbudgeten för samordningsprojektet innebär sammantagna kostnader på 10,1 miljoner kronor fördelade på tio år varav 5,4 miljoner kronor bedöms kunna täckas av föravtal med privata fastighetsägare. Nettot blir därmed -4,7 miljoner kronor vilket belastar kommunstyrelsen och hanteras inom ramen för mark- och exploateringsverksamhetens driftbudget. På längre sikt väntas denna kostnad täckas av markförsäljningar, vilka sker i huvudsak efter 2035.

Förvaltningen föreslår att kommunstyrelsen godkänner förslag till utredningsbudget för huvudprojektet Ultuna för åren 2021-2030 i enlighet med den sista sidan i **bilaga 1** (direktivets bilaga 3).

De kommande exploateringsprojekten inom Ultunaområdet bedöms fram till år 2050 ge kommunen intäkter på 2,5 miljarder kronor och kostnader på 1,9 miljarder kronor. Intäkterna kommer i första hand från försäljning av mark samt exploateringsersättning från privata fastighetsägare. Kostnaderna består till största del av utbyggnad av allmän plats samt markförvärv inklusive räntekostnader.

Därutöver tillkommer kostnader för kommunkoncernen för utbyggnad av social och teknisk infrastruktur samt driftkostnader. Investeringsbehovet i social infrastruktur bedöms i detta tidiga skede till 1,2 miljarder kronor. Investeringen i teknisk infrastruktur, innefattande skattefinansierad allmän plats, VA och avfallshantering, uppskattas till sammanlagt 1,0 miljarder kronor.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 26 april 2021
- Bilaga 1, Projektdirektiv för Ultunaområdet

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Christian Blomberg  
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Projektdirektiv**

Datum:  
2020-04-26

Diarienummer:  
KSN-2020-03615

Författare:  
Jonas Svensson, Susanna Waldersten

Version/DokumentID:  
1.2

# Ultuna

## *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

1.	Grundläggande information.....	3
1.1.	Bakgrund .....	3
1.2.	Syfte .....	3
1.3.	Intressenter .....	4
2.	Omfattning och avgränsningar .....	4
2.1.	Avgränsningar .....	4
3.	Mål .....	5
3.1.	Projektdirektivets avgränsning i tid.....	5
3.2.	Effekt- och projektmål .....	5
3.3.	Underlag för prioritering vid målkonflikter.....	5
3.4.	Arbetsätt för att uppnå effektmålen.....	5
4.	Förutsättningar.....	6
4.1.	Icke förhandlingsbara förutsättningar .....	6
4.2.	Beroenden .....	7
4.3.	Finansieringsprinciper .....	8
5.	Tidplan .....	10
6.	Styrning och organisation.....	12
6.1.	Styrning.....	12
6.2.	Organisation.....	13
6.3.	Resurser .....	13
6.4.	Delegering av ansvar.....	14
7.	Projektrutiner .....	14
8.	Risker .....	14
9.	Ekonomi .....	14
9.1.	Ekonomiska beslut .....	14
9.2.	Utredningsbudget.....	15
9.3.	Övergripande exploateringsekonomi .....	15
9.4.	Ekonomisk uppföljning och prognoser.....	18
10.	Avveckling .....	18
11.	Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv” .....	18
12.	Referenser och bilagor .....	19
1.1.1.	Referenser .....	19
1.1.2.	Bilagor .....	19

# 1. Grundläggande information

## 1.1. Bakgrund

Uppsala är Sveriges fjärde storstadskommun med 230 000 invånare. En växande regional arbets- och utbildningsmarknad, tillsammans med tillgång till spetskompetens främjar nytänkande och innovationer. Detta ökar trycket på bostadsmarknaden och efterfrågan på mark och lokaler för arbetsplatser.

Kapacitetstaket för resor med tåg på sträckan Uppsala-Stockholm är i princip nått. För att inte hämma regionintegration och Uppsalas tillväxt behöver kapaciteten öka inom kort. På det sättet möjliggörs även nya stationsuppehåll på den aktuella sträckan.

Uppsala kommun och Region Uppsala har tecknat avtal med staten ”avseende bostadsbyggande i Bergsbrunna med omgivning, Södra staden och "Nysala" i Uppsala kommun”. Statens åtagande är att bygga två nya spår till Uppsala från länsgränsen till Stockholm inklusive en ny station i Bergsbrunna – Uppsala södra – och därmed skapa möjligheter till mer och klimatvänligare resande.

För Uppsala innebär avtalet åtaganden om att utveckla nya stadsdelar med 33 000 bostäder i områdena Bergsbrunna med omgivning och Södra staden till och med år 2050. Avtalet med bilaga tydliggör inom vilket geografiskt område stadsdelarna ska byggas samt en rad övriga förutsättningar.

I åtagandet ingår att förbinda de nya stadsdelarna med varandra och med den nya tågstationen med en spårväg. Utbyggnaden av infrastrukturen och stadsnoderna förväntas ske med framtunga infrastrukturinvesteringar som ska stå klara för driftsättning redan inom 10–15 år. Omfattningen och tidsperspektivet innebär att åtagandena behöver utföras i en hög takt.

Uppsala kommun, SLU och Akademiska Hus har tecknat ett intentionsavtal avseende framtida markanvändning i Ultuna. Avtalets syfte är att dels realisera stadsutveckling i enlighet med fördjupad översiktsplan för Södra staden och avtalet med staten, dels att bevara jordbruksmark för SLU:s långsiktiga behov.

## 1.2. Syfte

Projektets syfte är att samordna ingående delprojekt med varandra och med Uppsalapaketet och säkerställa att de går i takt med den övergripande utbyggnadsordningen. Samordningen syftar vidare till att möjliggöra för delprojekten att leverera stadsmiljöer inom projektområdet i enlighet med avtalet mellan staten, regionen och Uppsala kommun, den fördjupade översiktsplanen för Södra staden, intentionsavtal mellan Uppsala kommun, SLU och Akademiska Hus och i enlighet med kommunens övriga styrdokument och ansvar.

De nya stadsdelarna ska utvecklas ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbara, vara attraktiva miljöer att besöka, bo och arbeta i samt bidra till att uppfylla visionen för Södra staden:

*”Södra staden är en drivande kraft i Uppsalas utveckling. Här syns det att Uppsala är fyllt av idéer och mångfald.*

*Människor och företag från hela världen har Uppsala som sitt förstahandsval bland städer och många lockas till Södra staden. Det är lätt att besöka Södra staden och det är lätt att mötas här. Allt en riktig stad har att erbjuda finns inom fem minuters avstånd”*



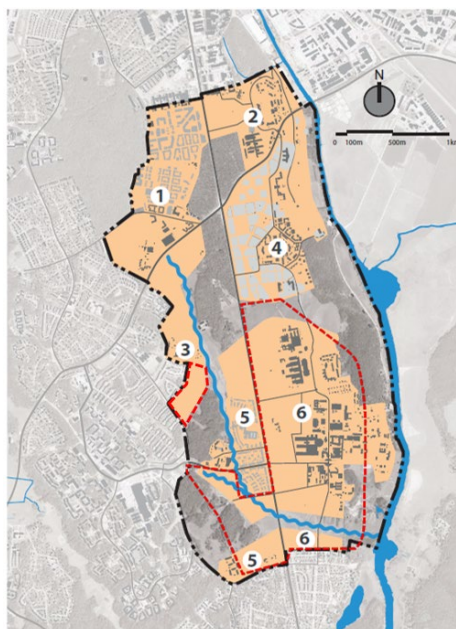
### 1.3. Intressenter

Projektets intressenter utgörs av fastighetsägarna i området; Sveriges lantbruksuniversitet, Akademiska Hus och Uppsala Akademiförvaltning samt kommunala förvaltningar, nämnder och bolag som berörs av uppdraget.

Ytterligare intressenter är Statens Veterinärmedicinska Anstalt, Green Innovation Park och andra näringsidkare/verksamhetsaktörer inom projektområdet, byggaktörer, Region Uppsala, Staten (som kommunens motpart i Uppsalapaketet), länsstyrelsen, ledningsägare, organisationer och sammanslutningar, nuvarande och kommande boende, allmänhet, media med flera.

## 2. Omfattning och avgränsningar

Projektet omfattar delar av planområdet för *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* som godkändes 2018. För närmare avgränsning se översiktskarta nedan. Projektområdet omfattar förutom Ultuna även norra Sunnersta, en del av Bäcklösa samt en del av Valsätra (Malma). Målsättningen är att 6 000 av Uppsalapaketets 33 000 bostäder ska tillkomma i projektområdet fram till 2050.



*Ultunaområdet, markerat med röd kantlinje, i FÖP-området för Södra staden. Projektområdet omfattar utvecklingsområde 6 samt delar av områdena 3 och 5.*

- 1 Rosendal
- 2 Polacksbacken
- 3 Malma
- 4 Ulleråker
- 5 Bäcklösa och Lilla Sunnersta
- 6 Ultuna och Norra Sunnersta

Projektet, i egenskap av samordningsprojekt, ansvarar för övergripande frågor som berör hela projektområdet, exempelvis samordning av, och strategier för, genomförandefrågor för externa exploitörer och kommunala investeringar samt områdesövergripande utredningar som behöver göras för hela projektområdet.

Varje delprojekt kommer att ledas enligt modellen för stadsbyggnadsprojekt och hantera delområdesspecifika leveranser, så som exempelvis detaljplan, utredningar, avtal, kalkyler och utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

### 2.1. Avgränsningar

Projektet kan komma att ansvara för kostnader för åtgärder utanför projektområdet, ifall dessa åtgärder behöver göras som en följd av Projektets verkställande.

Markinlösenfrågor för spårväg hanteras inom projektet Uppsala spårväg.

Förhandlingar om strategiska markförvärv hanteras inom mark- och exploateringsavdelningen.

Besluten kring behov, prioritering, omfattning och realisering av social infrastruktur sker utanför projektet, inom ramen för lokalförsörjningsprocessen.

## 3. Mål

### 3.1. Projektdirektivets avgränsning i tid

Projektdirektivet avgränsas i tid till 2030 och omfattar framför allt delområdena Malma, Centrala och delar av norra Ultuna samt Norra Sunnersta. Avgränsningen motiveras av att de mål som ska uppnås efter denna period är svåra att överblicka och att de till stor del bygger på det faktiska utfallet av de åtgärder som ska vidtas fram till och med år 2030. Effekterna som projektet syftar till är desamma under hela projekttiden, det vill säga fram till 2050, och går därmed sannolikt att räkna hem först då. Därav har effekterna tidshorisonten 2050 medan projektmålen syftar till 2030. Kvalitativa projektmål beskriver hur projektmålen ska levereras och eventuella krav på dessa. De klimatrelaterade målen behöver vidareutvecklas och direktivet förnyas när det har lett till tydligare mål i klimatfrågan.

### 3.2. Effekt- och projektmål

För effektmål, projektmål samt kvalitativa projektmål, se [bilaga 1](#).

### 3.3. Underlag för prioritering vid målkonflikter

Målkonflikter prioriteras i följande ordning:

#### 1. Tid

I avtalet med staten knyts Ultunas utveckling upp som del av en etappvis utbyggnad av södra Uppsala fram till 2050. Projektets framdrift ska ske så att byggtakt enligt utbyggnadsordning för Uppsalapaketet kan upprätthållas

#### 2. Resultat

Projektets resultat och kvalitet, med fokus på möjliggörande av goda stadsmiljöer som är socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara och innehåller såväl bostäder som arbetsplatser och nya arbetstillfällen i kombination med kapacitetsstark kollektivtrafik, är av största vikt för att Södra staden ska kunna bidra till en hållbar utveckling av staden och regionen.

#### 3. Kostnad

Kostnadsmedvetenhet och en projektekonomi i balans utgör en bas för projektet.

Projektprioriteringar sker löpande för delprojekt, delprocesser och avgränsade leveranser inom projektet.

### 3.4. Arbetssätt för att uppnå effektmålen

För att säkerställa måluppfyllelse ska varje projektplan som tas fram inom Ultunaområdet stärka möjligheten för måluppfyllnad genom bland annat relevanta mål, leveranser och aktiviteter samt identifiering av kända målkonflikter och synergier mellan mål. Vid målkonflikter söks en lösning som bäst bidrar till måluppfyllelse för området, eller för kommunen, som helhet. Ett utvecklingsarbete inom

målstyrning mot hållbarhet i samhällsbyggnadsprojekten planeras ske de kommande åren. Det är därför ett viktigt medskick till det kommande arbetet med projektplaner att de tar höjd för en höjd ambitionsnivå.

För att nå målet om klimatneutralt 2030 ska ett systematiskt arbete bedrivas där klimatpåverkan beräknas och följs upp genom hela projektet. Som stöd i processen ska en klimatbudget tas fram.

En åtgärds- och uppföljningsplan tas fram tidigt i projektet i syfte att säkerställa en kvalitativ måluppföljning. Planen bör innehålla relevanta åtgärder som syftar mot målen, i vilket projektskede de behöver genomföras samt hur och när arbetet ska följas upp. Åtgärder för minskad klimatpåverkan ska utvecklas och implementeras i alla processteg där det är relevant.

Redan idag genomförs åtgärder i samhällsbyggnadsprojekten som styr mot minskad klimatpåverkan. Exempel på sådana åtgärder är att skapa förutsättningar för hög andel hållbart resande genom friköp av parkering i kommunalt mobilitetshus, anslutning till bil- och cykelpool, bästa möjliga förutsättningar för cykling och olika typer av cykelparkering samt årskort i kollektivtrafiken. Bygglogistikcentrum är ytterligare ett initiativ som tillkommit i syfte att uppfylla kommunens miljömål och effektivisera logistiken kring exploateringen. Vidare genomförs markanvisningar med inriktning mot låg klimatpåverkan vilket har resulterat i genomförda bostadsprojekt med exempelvis miljöklassning, solceller och trästomme och/eller -fasad. Allteftersom kunskapen utvecklas kommer åtgärder att implementeras i projektens olika delar.

Till stöd för det systematiska arbetet enligt ovan kan med fördel redan befintliga arbetsprocesser användas. Det pågående arbetet med att ta fram en klimatfärdplan för Uppsala, målet om en ökad nyproduktion av hus i trä och samverkan med näringslivet för att uppnå gemensamma hållbarhetsmål genom befintliga nätverk är exempel på initiativ som bör utnyttjas.

## 4. Förutsättningar

### 4.1. Icke förhandlingsbara förutsättningar

Icke förhandlingsbara förutsättningar som policys, lagar, förordningar och myndighetskrav är givna förutsättningar för projektet.

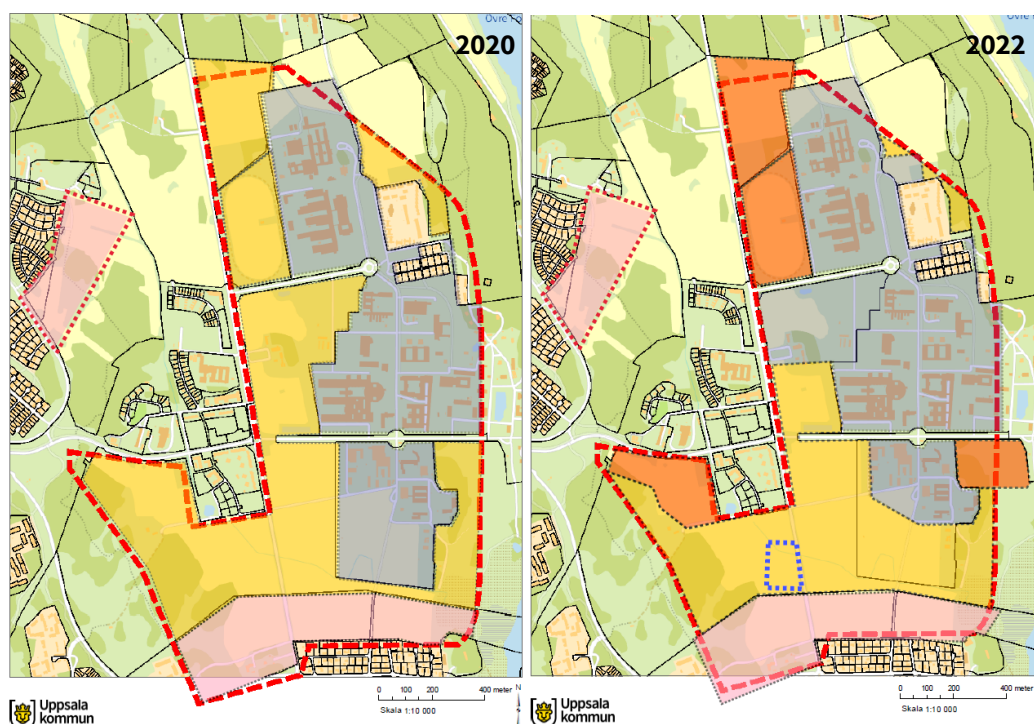
Uppsalapaketet, avtalet mellan staten, kommunen och regionen, är ej förhandlingsbart ur projektets perspektiv.

FÖP Södra staden är inte tvingande, men styr genom sina intentioner och projektförutsättningar. Planen är i delar inaktuell som en följd av intentionsavtalet som beskrivs nedan. Sammantaget sparar detta mer jordbruksmark och knyter bättre ihop stadsbygderna i Ulleråker och Ultuna.

Intentionsavtal ingånget med Akademiska hus och SLU är ej förhandlingsbart. Avtalet fastslår vilka områden som är aktuella för stadsutveckling, vilka markområden som förvärvas respektive säljs av ingående parter samt generella villkor för återarrendering samt för sträckning av kapacitetsstarkt kollektivtrafiksystem.

I översiktsplanen för Uppsala är Gottsunda utpekad som ett läge för en ny återvinningscentral som ersättning för den befintliga, temporära anläggningen i området. När planprogrammet för Gottsundaområdet togs fram föreslogs att en ny lokalisering studeras i en särskild utredning. Lokaliseringsutredningen som genomfördes under 2020 omfattade hela södra staden. Den landade i slutsatsen att ett läge inom norra Ultuna, i anslutning till Statens veterinärmedicinska anstalt, var den

lämpligaste lokaliseringen men endast för en temporär anläggning. Frågan om ett permanent läge hänsköts istället till nästa översiktsplanprocess.



*Markägoförhållanden inför intentionsavtalets ingående respektive efter genomförda markförvärv och byten. Gult = SLU, grått = Akademiska hus, rosa = Uppsala Akademiförvaltning, orange = Uppsala kommun. Blåstrekat område anger läge för dagvattendamm.*

## 4.2. Beroenden

### Uppsalapaketet, programledning

Uppföljning av mål som finns i avtalet med staten och regionen sker genom Uppsalapaketets programledning.

### Uppsala spårväg, del av Uppsalapaketet (SBF och Region Uppsala)

Projektet är beroende av kommunikation med och informationsinhämtning från Uppsala spårväg kring frågor som linjesträckning, hållplatslägen och stadsutveckling, gatusektioner, marknivåer, korsningspunkter med mera.

Behov finns av samordning av genomförandeplanering, masshantering och bygglogistik samt gestaltning av stadsstråk och gränssnitt.

Projektet är beroende av att Uppsala spårväg genomförs enligt tidplan (i drift 2029) för att projektets utbyggnad ska kunna ske i enlighet med tidplan.

### Teknisk försörjning, del av Uppsalapaketet

Projektet anpassas för och tar hänsyn till de teknikval som föreslås i den mån de är aktuella för Ultunaområdet. Teknisk försörjning bedrivs med fokus på lösningar för sydöstra staden och en inriktning för utvecklingen av de tekniska försörjningssystemen väntas levereras 2022. Hur Ultuna kan bidra till detta projekt behöver utredas.

### **Projekt Uppsala Södra samt Fyrspår, del av Uppsalapaketet**

Projektet är beroende av att Uppsala Södra planläggs och byggs ut enligt tidplan överenskommen med kommunen och regionen, för att projektets utbyggnad ska kunna ske i enlighet med tidplan.

### **Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet, del av Uppsalapaketet**

Utbyggnadsordningen är en del av projektet Genomförandestrategi för Uppsalapaketet. Den slår fast en indelning i huvudetapper för Uppsalapaketets olika delar, däribland utbyggnaden av projektet, samt tidsätter möjlig inflyttning i de olika huvudetapperna. Utbyggnadsordningen ska uppdateras årligen. Förändras utbyggnadsordningen, förändras genomförandet av projektet. Projektet är därför beroende av en nära kommunikation med utbyggnadsordningen och projektet Genomförandestrategi för Uppsalapaketet.

### **Övriga stadsbyggnadsprojekt**

Projektet ska samverka med närliggande stadsbyggnadsprojekt inom och utanför Uppsalapaketet (Gottsunda, Ulleråker, Sydöstra staden) samt tillkommande exploateringsprojekt som omfattas av avtalet med staten och regionen. Behov finns framför allt av samordning av genomförandeplanering och utbyggnadstakt. De strategiska planer för utbyggnaden som räknas upp i avtalet med staten och regionen tas lämpligen fram i samarbete med projektet Sydöstra staden. Ultuna som en del av den i översiktsplanen utpekade dubbelstadsnoden Gottsunda-Ultuna behöver utvecklas med hänsyn till Gottsundas utveckling och komplettera Gottsunda i funktioner och utbud.

### **Lokalförsörjningsplanering**

Projektet är beroende av att kommunens lokalförsörjningsplanering kan leverera rätt underlag i rätt tid, så att erforderliga processer kan initieras vid den tidpunkt de behöver initieras och drivas framåt i det tempo och med det resultat som krävs, så att erforderlig social infrastruktur ska kunna uppföras i enlighet med utbyggnadsordning för Uppsalapaketet och samnyttjande planeras för i rätt tid.

### **Uppsala vatten, Vattenfall och övriga ledningsägare**

Projektet är beroende av att det kommunägda bolaget Uppsala Vatten och Avfall AB genomför utbyggnaden av ett nytt vatten- och avlopps nät i de nya stadsdelarna samt erforderliga utomplaneinvesteringar, ställer sig positiva till flyttar av de befintliga ledningar som står i strid med utbyggnaden, samt bygger ut ett system för återvinning av avfall. En ny återvinningscentral i området är i sin tur beroende av markåtkomst för anläggningen. Projektet är också beroende av att Vattenfall och övriga externa ledningsägare bygger ut ledningsnät och genomför ledningsflyttar som krävs för genomförandet av Ultunaområdet.

## **4.3. Finansieringsprinciper**

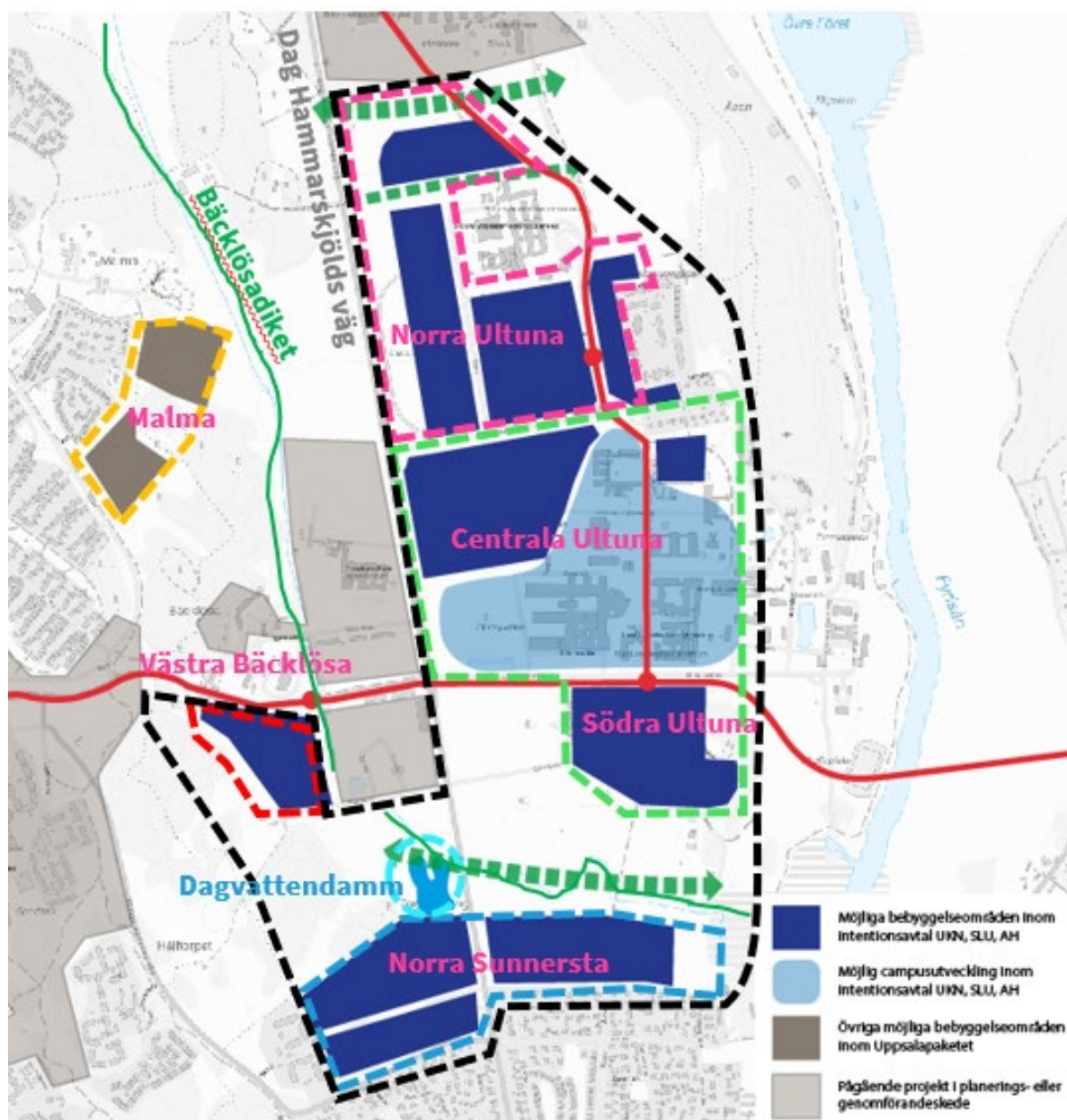
Under direktivperioden finansieras projektet till stor del med exploateringsmedel som tas in till faktisk kostnad via föravtal och exploateringsavtal, men på längre sikt även av intäkter från markförsäljningar via kommunstyrelsen såsom markägare. Investering i allmänna anläggningar görs i huvudsak inom ramen för exploateringsprojekt. Skattefinansierade anläggningar finansieras av gatu- och samhällsbyggnadsnämnden. Utbyggnaden och upphandlingen av samtliga anläggningar görs av samma nämnd.

Uppsala Vatten och Avfall AB finansierar den utbyggnad och kapacitetsförstärkning av det allmänna VA-nätet som behövs för genomförande av projektet genom avgifter. Den dagvattendamm som planeras inom området finansieras också av UVAB, liksom den återvinningscentral som ska ersätta befintlig i Gottsunda.

Investering i samtliga kategorier av social infrastruktur samt mobilitetsanläggningar kan finansieras såväl inom kommunkoncernen som av privata intressen. I projektplaneringsfasen arbetas i enlighet med kommunens övergripande inriktning strategier fram för finansiering av social infrastruktur inom projektområdet.

## 5. Tidplan

Utbyggnaden av Ultuna ska vara genomförd under år 2050. Grov tidplan för utbyggnaden av projektet slås fast i Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet.



*Ultunaområdet med delprojekt i rosa text. Dagvattendamm i Bäcklösa, Bäcklösadiket, lokalisering av temporär återvinningscentral samt Dag Hammarskjölds väg kan bli delprojekt alternativt ligga direkt inom samordningsprojektet.*

Nedan anges en preliminär tidplan för när projektstart kan ske respektive en första detaljplan kan vara antagen. Då utbyggnadsordningen är beroende av faktorer så som bland annat marknad, privata fastighetsägares utvecklingsbehov och utbyggnadstakt inom närliggande stadsutvecklingsområden, kan såväl mindre som större avvikelser från den preliminära tidplanen komma att ske. En mer detaljerad tidplan för respektive delområde tas fram under delprojektplaneringen.

Den preliminära tidplanen innebär vissa förändringar jämfört med den etappindelning som anges i fördjupad översiktsplan för Södra staden. Förändringarna har främst skett för att stämma med den

övergripande utbyggnadsordningen inom Uppsalapaketet. Sveriges lantbruksuniversitet har också sedan den fördjupade översiktsplanen godkändes tydliggjort vilka delar av sin jordbruksmark som avses behållas och bevaras för odlingsändamål.

<b>Delprojekt</b>	<b>Projektstart</b>	<b>Första detaljplan antagen</b>	<b>Kommentar</b>
Malma	2020 (södra delen)	2022	200 bostäder. Pågående planuppdrag för 60 småhus.
Centrala Ultuna	2022	2024-2025	200 bostäder, 150 000 kvm verksamhetslokaler motsvarande 4 000-6 000 arbetsplatser.
Norra Ultuna	2022 (Akademiska Hus del av området)	2025-2026	3 200 bostäder, verksamhetslokaler. Akademiska Hus del av området omfattar ca 1 800 bostäder.
Norra Sunnersta	2022	2024-2025	800 bostäder, övervägande markbostäder.
Södra Ultuna	Ca 2030		1 100 bostäder, verksamhetslokaler.
Västra Bäcklösa	Ca 2040		700 bostäder.
<b>Övriga åtgärder</b>	<b>Start</b>	<b>Klart</b>	<b>Kommentar</b>
Dagvattendamm inkl dike	2021	2025	Genomförs av UVAB i samarbete med SLU och kommunen.
Lokalisering av temporär återvinningscentral	2021	2024	Genomförs av UVAB. Kommunen ansvarar dock för markåtkomst. Ytkrav 15 000 – 20 000 kvm, utpekat läge inom Norra Ultuna.
Dag Hammarskjölds väg	2021	2026	Utbyggnad sträckan Ulleråkersvägen-cirkulationen vid Ultuna allé inkl gång- och cykelväg. Genomförandet behöver utredas närmare med avseende på åtgärdsval och tidplan.
Bäcklösadiket			Dikets funktion ska säkras och möjlighet till enklare rekreationsstråk behöver utredas.



## 6. Styrning och organisation

### 6.1. Styrning

Projektet styrs i enlighet med processen för samhällsbyggnadsprojekts gällande processbeskrivning för samhällsbyggnadsprojekt.

Projektet omfattas av avtalet med staten och regionen (Avtal avseende bostadsbyggande i Bergsbrunna med omgivning, Södra staden och "Nysala" i Uppsala kommun) och ingår organisatoriskt i programmet Uppsalapaketet. I programmets styrdokument redogörs för hur programmets styrning av de ingående projekten ordnas. Rapportering till Uppsalapaketet ska ske löpande avseende prognos för antal bostäder, andel hyresrätter inklusive bostäder med hyrestak samt kommunens åtagande att utbyggnaden av bostäder i större samlade exploateringar genomförs i enlighet med intentionerna i avtalets bilaga. Projektet rapporterar även uppkomna avvikelser.

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. De klimatrelaterade målen behöver vidareutvecklas och direktivet förnyas när det har lett till tydligare mål i klimatfrågan. Aktualisering och uppdatering av direktivet sker därmed vid behov men senast 2030.

Inför uppstart av respektive delprojekt tas en bilaga till direktivet och en utredningsbudget fram samtidigt med en projektplan. Projektplanerna godkänns i styrgrupp. Budget samt en eventuell projektspecifik bilaga godkänns dock i kommunstyrelsen.

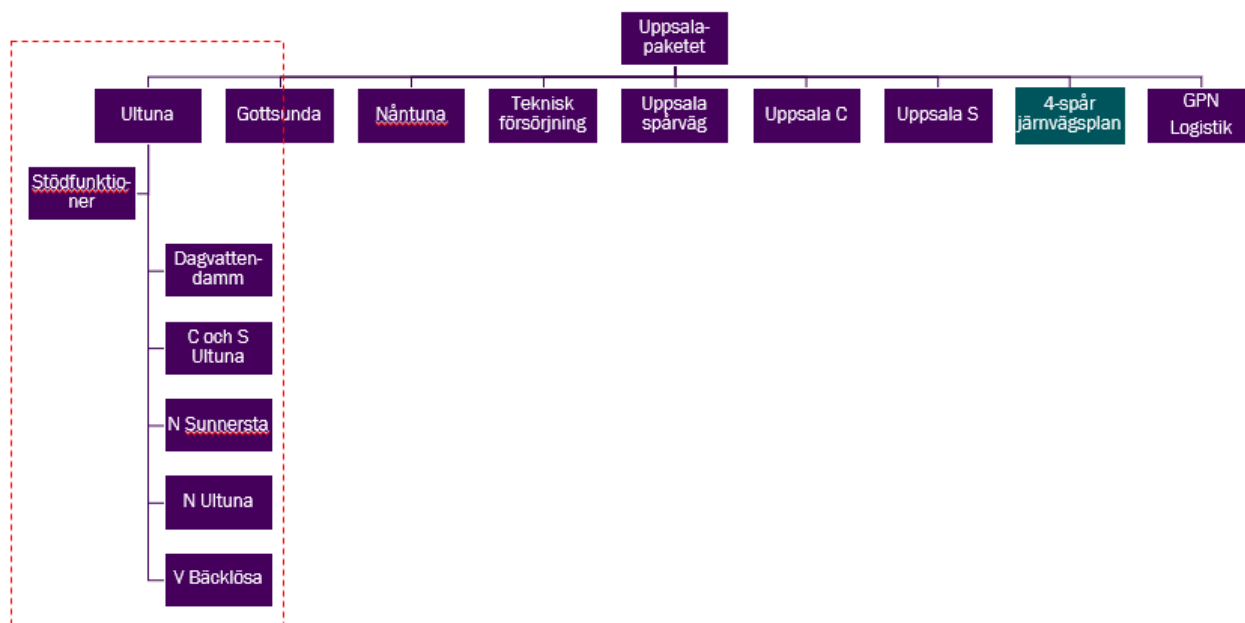
Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott fattar beslut kring markförsäljning, markupplåtelser, exploateringsavtal med mera. Plan- och byggnadsnämnden fattar beslut om uppstart av detaljplanearbeten, samråd, granskning och antagande av detaljplaner samt bygglov. Gatu- och samhällsmiljönämnden upphandlar projektering och entreprenader för allmän plats. Beslut i övriga berörda nämnder fattas i enlighet med gällande reglementen och delegationsordningar.

Projektet utgör ett större samhällsbyggnadsprojekt i enlighet med stadsbyggnadsförvaltningens process för samhällsbyggnadsprojekt och ska styras med beslut i SBF:s projektstyrgrupp. Styrgruppen beslutar om hantering av projektet inom direktivets ramar, projektplaner för samordnings- och delprojekt, resurstilldelning samt utser operativ projektägare. Den operativa projektägaren ansvarar via delegering från projektägaren för projektets genomförande samt för att den angivna effekten och de förväntade utkomsterna av projektet realiserar. Vidare har den operativa projektägaren en stödjande och rådgivande roll i förhållande till projektledaren, inför styrgrupp och projektägare.

Rapportering och uppföljning av projektet sker både i enlighet med kommunens reguljära system för verksamhetsuppföljning och avtalsuppföljning inom Uppsalapaketet.

## 6.2. Organisation

Projektet organiseras under programmet Uppsalapaketet enligt nedanstående organisationsschema. En mer detaljerad organisationskiss tas fram i samband med projektplaneringen.



I takt med att delprojekt startas utökas projektledningen lämpligen med projektledare för delprojekten. Arbetet med att projektleda och samordna utvecklingen för en exploatering av området innebär att långsiktigt driva Uppsala kommuns intressen tillsammans med berörda fastighetsägare.

Projektstaben bemannas efterhand som behov uppstår. Funktioner som efterhand bedöms behövas är ekonomicontroller, projektadministratör och kommunikatör.

Inför detaljplanering och utbyggnad delas området in i ett antal delprojekt, se bild 4. Indelningen är gjord dels utifrån när i tiden de olika områdena väntas bli aktuella för utbyggnad (enligt den övergripande utbyggnadsordningen för Uppsalapaketet), dels utifrån markägoförhållandena. Delprojektens mer detaljerade avgränsning ges av delprojektens respektive projektplan.

De olika delprojekten hämtar, förutom från projektledningen och stabsfunktionerna i projektet, stöd från en rad gemensamma stödfunktioner såsom trafikplanerare, vatten- och miljöstrateg, kommunjurist, upphandlare, landskapsarkitekt, bygglovarkitekt, kalkylator med mera. För att nå klimatmålen bedöms även en projektledare klimat och en mobilitetsresurs behöva tillsättas till projekten.

Arbetet med utbyggnaden inom projektområdet kommer att inrymma viktiga samarbeten med stora och betydande aktörer i Uppsala och projektområdet, så som SLU och Akademiska Hus.

## 6.3. Resurser

Till Projektägare utses

Stadsbyggnadsdirektör

Till Operativ projektägare utses

Enhetschef Mex

Styrgrupp ska utgöras av

SBF Styrgrupp projekt

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

## 6.4. Delegering av ansvar

Ansvar framgår på generell nivå av dokument "Roller och ansvar i stora projekt", gällande delegationsordningar och enligt beskrivningar ovan under projektorganisation.

## 7. Projektrutiner

Projektet ska genomföras i enlighet med beskrivning av "Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument, samt "Processbeskrivning för MEX-projekt".

## 8. Risker

En riskinventering har genomförts av representanter från Uppsala kommun och Uppsala vatten, se [bilaga 2](#). Riskerna är framför allt kopplade till förväntan om storleken på exploateringen, beroenden till planerade infrastruktursatsningar inom Uppsalapaketet och att kortsiktiga ekonomiska intressen och kompetensbrist försvårar för kommunens åtaganden inom hållbarhet och innovation. Målkonflikter har också identifierats mellan exempelvis ambitionerna om utbyggnadstakt, bostäder för en bredare målgrupp och hållbart byggande.

Djupare riskanalyser ska göras inom ramen för respektive delprojekt och riskhantering ske löpande.

## 9. Ekonomi

### 9.1. Ekonomiska beslut

Den ekonomi som redovisas mot kommunstyrelsen sker enligt den beslutsgång och rapportering som gäller för exploateringsprojekt. Beslut om prioritering och finansiering av skattefinansierade anläggningar fattas av kommunfullmäktige. 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.

Kommunstyrelsen tar, genom beslut om detta projektdirektiv, ställning till de övergripande ekonomiska målen för projektet. Projektet rapporterar vid behov avvikelser till kommunstyrelsen eller till övriga berörda nämnder.

Detta direktiv sätter ramarna för hela projektområdet och dess övergripande ekonomi. Det budgetbeslut som fattas i och med detta direktiv rör en utredningsbudget för övergripande utredningsbehov som alltså inte kan hänföras till ett enskilt kommande delprojekt.

Inför uppstart av respektive delprojekt tas en bilaga till direktivet och en utredningsbudget fram samtidigt med en projektplan. Projektplanerna godkänns i styrgrupp. Den projektspecifika bilagan samt budget godkänns dock i kommunstyrelsen.

I projektplanerna beslutas utredningsbudget för respektive delprojekt följt av genomförande- och utbyggnadsbudgetar för produktionsfasen. Nedan redovisas budgetstrukturen i en schematisk bild.

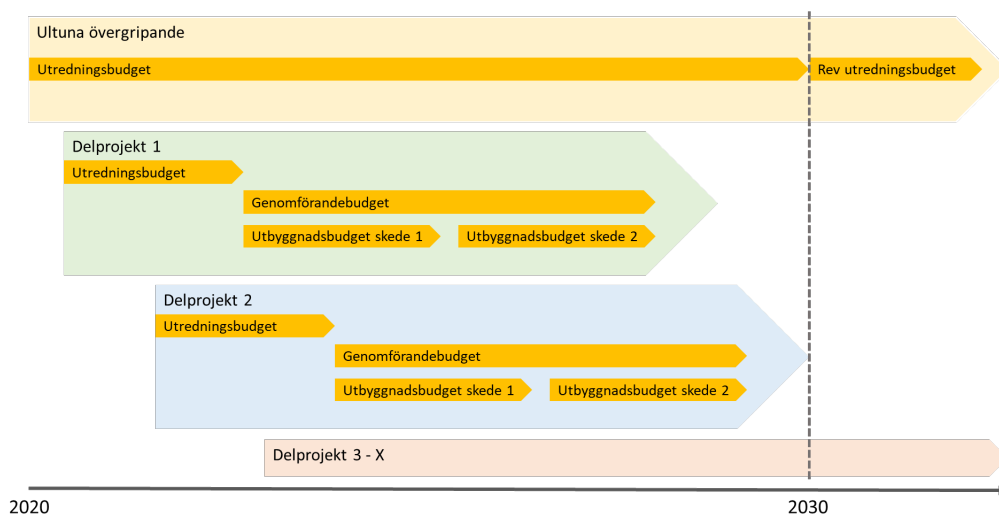


Bild över budgetstruktur för det övergripande projektet och dess delprojekt.

## 9.2. Utredningsbudget

Den utredningsbudget som beslutas i detta projektdirektiv omfattar övergripande kostnader för exploateringen inom projektet för åren 2021–2030 i dagens penningvärde. Beslut om utredningsbudget för tiden därefter, fattas genom beslut om uppdaterat projektdirektiv.

Budgeten är en driftbudget, där medel hämtas från exploateringsekonomin. Inom denna budget rymms övergripande utredningar för hela projektområdet, intern tid för övergripande frågor såsom verksamhets- och ekonomistyrning, övergripande kommunikation mot närboende och allmänhet samt marknadsföring. Kostnaderna väntas uppgå till 10,1 mnkr för kommande tioårsperiod.

En del av kostnaderna, 5,4 mnkr, väntas kunna finansieras genom föravtal med fastighetsägarna inom projektområdet. De kostnader som inte kan vidarefaktureras till extern part kommer däremot att belasta exploateringsverksamheten ofinansierade. Bilaga 3, utredningsbudget, redogör närmare för kostnader och intäkter.

Utredningsbudget för de olika delprojekten beslutas om i respektive projektdirektiv. Särskilda beslut behöver även fattas angående genomförande- och utbyggnadsbudgetar för varje delprojekt. Dessa utgör huvuddelen av projektets omsättning och utgörs av anläggningskostnader för gator, parker och torg samt kostnader för projektering.

## 9.3. Övergripande exploateringsekonomi

Projektets omfattning är stort både geografiskt och tidsmässigt då utveckling planeras pågå fram till 2050. Projektets intäkter (exploateringsekonomi) utgörs i huvudsak av markförsäljningar, från den mark kommunen förvärvar av SLU, och exploateringsersättningar främst från den mark som Akademiska Hus äger. Försäljningsintäkterna är baserade på en byggrättsvärdering samt en uppskattning av byggnadsvolymer utifrån FÖP Södra staden och intentionsavtalet mellan Uppsala kommun, SLU och Akademiska Hus. Intäkterna för markförsäljning beräknas vidare utifrån att bostäderna till 35% upplåts med hyresrätt och 65% med äganderätt eller bostadsrätt. Projektets kostnader utgörs till största delen av entreprenadkostnader inom allmän plats.

Projektet genererar behov av ny social infrastruktur såsom skolor, förskolor, idrottsanläggningar och lokaler för kulturellt ändamål. Detta ingår inte i exploateringsekonomin, men har en påverkan på kommunkoncernens ekonomi och redovisas därför här nedan.

Nedan redovisas en grov uppskattning av hela projektets ekonomiska utfall till och med år 2050 inklusive övergripande koncernpåverkan omfattande utbyggnad av social infrastruktur med mera. Kostnadsuppskattningen har sin utgångspunkt i Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet. Siffrorna anges i 2020 års penningvärde utan vare sig uppräknig av intäkter och kostnader eller nuvärdesberäkning. I detta tidiga skede bedöms intäcks- och kostnadsökningar samt en kalkylränta vid nuvärdesberäkning likställas med inflationen. Dessa tar då ut varandra.

Sammanställningen är uppdelad på Exploateringsekonomi och Koncernpåverkan. Inom exploateringsekonomi redogörs för den ekonomi som normalt ingår i exploateringsprojekt. Avseende utbyggnad av allmän plats har antagande gjorts att delar av större investeringar så som stadsdelsparker delvis finansieras med skattemedel likt principer i andra exploateringsprojekt i Uppsala.

Den värdeökning som närhet till Uppsala spårväg bedöms generera redovisas separat under både intäkter och kostnader. Markförsäljningsintäkten är således beräknad exklusive värdeökningen som närhet till Uppsala spårväg bedöms ge. Värdeökningen som är redovisad är alltså utöver övriga intäkter. Värdeökningen räknas dock inte in i Exploateringsekonomin samlade intäkter utan ”dras av” från projektet under kostnader. Den har således ingen nettoeffekt för projektet. Huruvida värdeökningen ska räknas in i exploateringsekonomin eller räknas som intäkt i Uppsala spårväg kvarstår att besluta om. Likaså redovisas eventuell medfinansiering från privata markägares exploateringar på samma sätt. Här dock med antagandet om att privat exploatering som sker mer än 10 år efter Uppsala spårvägs genomförande inte ger någon medfinansiering.

Under koncernpåverkan redovisas den del av större investeringar i allmän plats som antas finansieras via skattemedel och en uppskattning av kostnaden för att bygga ut social infrastruktur. Allmän plats som finansieras via skattemedel uppskattades för Ultunaområdet till 500 – 1 000 miljoner kronor i FÖP Södra staden. Då den utgick från en något högre exploatering än vad som nu är fallet har det lägre intervallet använts nedan. Utbyggnad av Dag Hammarsköljds väg i enlighet med av kommunstyrelsen beslutat framkomlighetspaket i södra Uppsala, ingår i denna post. Kostnaden för utbyggnad av vägen till fyrfilig i sträckan Ulleråkersvägen – Ultuna allé, gång- och cykelväg längs samma sträcka samt ombyggnad av cirkulationsplats vid Ultuna allé inklusive en gång- och cykeltunnel är schablonberäknade till ett spann om 86,4 miljoner kronor – 108 miljoner kronor.

Social infrastruktur är uppskattat utifrån nyckeltal. Det kan dock ändras avsevärt om till exempel andelen småhus ökas. Någon uppskattning av övergripande social infrastruktur (till exempel simhall, ishall eller liknande) finns inte med i detta skede.

Kostnaderna för VA-investeringar är uppskattade till 407 miljoner kronor, varav 307 miljoner kronor fram till 2030.

Den budgeterade kostnaden för investering i en temporär återvinningscentral utgår från det mindre utrymmeskrävande, dock dyrare, alternativet med ramp och uppgår till 54 miljoner kr. Merkostnaden för en tillfällig anläggning jämfört med en permanent utgörs av skillnaden mellan avskrivningstid och teknisk livslängd samt kostnaden för en flytt och uppskattas grovt till 38 miljoner kronor. Den totala kostnaden bedöms därför till 92 miljoner kronor.

**Exploateringsekonomi****TOTALT**

<b>Intäkter</b>		<b>2 487 000 000</b>
Köpeskilling (försäljning)	MEX	1 695 000 000
Exploateringsersättning (exploateringsavtal)	ANL	778 000 000
Administrativ ersättning	MEX	14 000 000
<i>Del av markförsäljning som är värdeökning spårväg</i>		<i>235 000 000</i>
<i>Möjlig medfinansiering privata markägare</i>		<i>70 000 000</i>
<b>Kostnader</b>		<b>1 908 000 000</b>
Personal intern	MEX	28 000 000
Personal extern	MEX	5 000 000
Utredningskostnader	MEX	18 000 000
Plankostnader	MEX	4 000 000
Markkostnader	MEX	0
Markförvärv	MEX	385 000 000
Markförvärv räntekostnad	MEX	118 000 000
Entreprenadkostnader allmän plats	ANL	1 125 000 000
Byggherrekostnader allmän plats	ANL	225 000 000
<b>Exploateringsnetto</b>		<b>579 000 000</b>

**Koncernpåverkan**

<b>Skattefinansierad del av allmän plats</b>		
Entreprenadkostnader allmän plats	GSN	417 000 000
Byggherrekostnader allmän plats	GSN	83 000 000
<b>Kostnader</b>		<b>500 000 000</b>

**Social infrastruktur**

Investeringsbehov lokal social infrastruktur	1 220 000 000
Investeringsbehov övergripande social infrastruktur	ej bedömt

**Vatten och avlopp (Uppsala vatten och avfall AB)**

Investeringsbehov	407 000 000
Anslutningsavgifter	ej bedömt
Temporär återvinningscentral	92 000 000

## 9.4. Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning för den del av projektekonomi som ligger under mark- och exploateringsutskottet utförs tertiälvist och enligt modell för exploateringsprojekt. Eftersom projektet är i ett tidigt skede finns anledning att revidera kalkylen över tid. Detta görs i samband med inriktningsbeslut och löpande i samband med beslut som nämnvärt påverkar den totala exploateringsökonomi, såsom försäljning eller upphandlingar.

## 10. Avveckling

I projektet ingående anläggningar inom allmän plats övergår till förvaltning inom stadsbyggnadsförvaltningens avdelning gata, park, natur. Överlämning till förvaltning ska ske i enlighet med "Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument.

Avveckling av övriga ingående delar av projektet kommer att följa Uppsalapaketets direktiv för avveckling.

## 11. 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"/>

## **12. Referenser och bilagor**

### **1.1.1. Referenser**

Avtal avseende bostadsbyggande i Bergsbrunna med omgivningar, Södra staden och "Nysala" i Uppsala kommun, Dnr KSN-2017-3985-15

Fördjupad översiktsplan Södra staden, Dnr KSN-2012-0452

Intentionsavtal mellan Uppsala kommun, Sveriges lantbruksuniversitet och Akademiska Hus AB, Dnr KSN-2020-00145-5

### **1.1.2. Bilagor**

Bilaga 1: Effekt- och projektmål

Bilaga 2: Riskinventering

Bilaga 3: Utredningsbudget



Nedan följer projektets effekt- och projektmål där de kvalitativa projektmålen anger hur projektmålen, och i förlängningen effektmålen, uppnås. Övergripande effektmål utgörs dessutom av prioriteringsområdena i översiktsplan 2016:

- Uppsala är en drivande kraft i världen
- Uppsala är en kommun för alla
- Uppsala är en plats för de goda livet
- Uppsala är en föregångare i ansvarsfull samhällsutveckling

Effektmål	Projektmål	Kvalitativa projektmål
<i>Ekonomi</i>		
Projektet har år 2050 bidragit till en kommunal ekonomi i balans, där intäkter överstiger kostnader för investering i allmän plats och där investeringar i social infrastruktur har skett på för kommunen ekonomiskt mest fördelaktiga sätt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekonomiska resultat i enlighet med beslutade budgetar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samnyttjande av social infrastruktur ska ske i så hög utsträckning som möjligt.</li> </ul>
<i>Bostäder och arbetsplatser</i>		
Att avtalet med staten uppfyllts genom att bostäder och arbetsplatser tillskapats i volym och kvalitet i enlighet med avtalet samt att kapacitetsstark kollektivtrafik och övrig infrastruktur tagits i bruk senast år 2029.  Fler befintliga och nya uppsalabor kan efterfråga en nybyggd bostad än vad som är fallet med dagens nyproduktion.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laga kraftvunna detaljplaner som möjliggör stadsutveckling med 2-3 000 nya bostäder, 4-6 000 nya arbetsplatser i nyetableringar samt social infrastruktur. Klart 2030.</li> <li>• Nya arbetsplatser med fokus på utbildning, forskning och till dem relaterade verksamheter planeras i relation till andra verksamhetsområden i staden och samordnas med det kommande arbetet med en näringslivsstrategi.</li> <li>• Bostadsbebyggelsen är på områdesnivå blandad med avseende på upplåtelseform och hustyp.</li> <li>• Andelen hyresrätter ska vara mer än 30% av det totala antalet bostäder och balanseras mot andelen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De nya stadsmiljöerna ska utformas så att de upplevs som attraktiva och trygga under dygnets alla timmar.</li> </ul>

	<p>hyresrätter som tillkommer inom övriga delar av Uppsalapaketet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minst 3% av det totala antalet bostäder ska utföras som hyresrätter som omfattas av det statliga investeringsstödet.</li> <li>• Projektet ska möjliggöra för småhus i sådan omfattning att det bidrar till att hålla jämna steg med efterfrågan i kommunen.</li> <li>• En inriktning för bostäder som möjliggör en social blandning samt blir vägledande för exploateringar tas fram tidigt i projektet i samverkan med andra markägare.</li> </ul>	
<i>Blandad stadsbebyggelse</i>		
Att centrala Ultuna år 2050 är en funktionsblandad stadsmiljö och utgör en kunskapsintensiv destination i staden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En övergripande behovsinventering och lokaliseringsutredning ska göras för social infrastruktur inom projektområdet.</li> <li>• Tillgängligheten stärks och kvalitetshöjande åtgärder genomförs på Ultunaåsen.</li> <li>• Den del av Ultunafältet som kommunen förvärvar utvecklas till en sammanhängande, rekreativ miljö i samverkan med stadsutvecklingsprojektet för Ulleråker.</li> <li>• Förutsättningarna för att etablera en 4H-gård i Malmaområdet ska utredas tidigt i projektet.</li> <li>• Lokalisering av en temporär återvinningscentral inom projektområdet ska genomföras, som ersättning för den befintliga ÅVC i Gottsunda som har bygglov fram till 2025.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Där funktionsblandning bidrar till en god stadsmiljö och där det är genomförbart planeras en variation av bostäder, verksamheter och service på delprojektnivå.</li> <li>• Ny bebyggelse och allmänna platser ska berika områdena och skapa mervärden</li> <li>• Gator, torg, parker, grönstråk, naturmark och dagvattenhantering samplaneras och byggs om/ut för att säkerställa stadsgrönska och ett multifunktionellt nyttjande.</li> <li>• Utvecklingen av parker och andra rekreativa miljöer ska ske i samverkan med arbetet med en strategisk utveckling av grönstruktur i staden.</li> </ul>

<i>Bevarande av jordbruksmark</i>		
Odling för forskning och utbildning är fortsatt en stor del i området		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebyggelsestrukturen i projektet ska främja rörelser som inte innebär att jordbruksmarken används av allmänheten.</li> </ul>
<i>Miljö och klimat</i>		
<p>Multifunktionella offentliga miljöer bidrar till stadsgrönska</p> <p>Vattenkvaliteten i Uppsalaåsen och Fyrisån är god och har inte påverkats negativt av projektet.</p> <p>De nya stadsmiljöerna inom projektområdet är fossilfria, klimatneutrala och klimatanpassade år 2030 och klimatpositiva 2050.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En mark- och dagvattenplan inklusive skyfallshantering för projektområdet ska tas fram. Klart 2022.</li> <li>• En ny, större dagvattendamm möjliggörs i södra Bäcklösa på mark som upplåts av SLU.</li> <li>• Markåtkomst är löst och en ny återvinningscentral färdigställd 2024.</li> <li>• Ett utvecklat dagvatten- och rekreationsstråk längs Bäcklösadiket anläggs.</li> <li>• En plan för hur miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten i Uppsalaåsen inte överskrids ska tas fram.</li> <li>• Minst 75 % av resorna görs med kollektivtrafik, gång eller cykel 2030.</li> <li>• En klimatbudget tas fram. Klart 2022.</li> <li>• En åtgärds- och uppföljningsplan för att säkerställa en kvalitativ måluppföljning tas fram. Klart 2022.</li> <li>• En strategi för hur byggnation, transporter och teknisk försörjning planeras och genomförs i enlighet med de ambitioner och kvaliteter som anges i den promemoria som tillhör avtalet med staten tas fram. Klart 2023.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dagvattenhantering ska ske med ett helhetsperspektiv för södra staden och hantera risker för grundvattnet.</li> <li>• Samverka med övriga fastighetsägare och andra aktörer kring hållbar utveckling av området, i enlighet med de ambitioner och kvaliteter som anges i den promemoria som tillhör avtalet med staten, framför allt fossilfria transporter, klimatneutral energianvändning i bebyggelsen och anpassning till ett förändrat klimat. Inom varje delprojekt ska skarpa mål tas fram tillsammans med fastighetsägaren.</li> <li>• Sveriges lantbruksuniversitet inbjuds särskilt att medverka i stadsutvecklingen via forskning och undervisning inom sina kompetensområden.</li> <li>• Stadsmiljöerna ska planeras utifrån gång-, cykel- och kollektivtrafik som norm.</li> </ul>

# Riskinventering

*Från workshop den 6 oktober 2020*

Deltagare: Ola Magnusson, Johan Elfström, Mårten Dignell, Germund Landqvist, Jonas Svensson, Susanna Waldersten, Irina Persson (UVAB) och Heide Graeffe (UVAB)

## **Kostnader**

Många tunga och framtunga investeringar i teknisk försörjning i södra Uppsala inom samma tidsperiod

Stora kostnader för undersökningar avseende grundvatten/oklart när man har utrett tillräckligt

Stora kostnader för skyddsåtgärder grundvatten

Kommunen måste agera bank för vissa övergripande åtgärder tidigt

Markförsäljningsintäkterna blir lägre än planerat

## **Stadsmiljö**

Vissa verksamheter, exempelvis återvinningscentral, fungerar inte i en blandad stadsmiljö.

Provisorier riskerar att bli permanenta, exempelvis kring SVA

Särintressens krav på exklusiv markanvändning innebär utökade utrymmeskrav.

Byggarbetsplats under lång tid – oattraktiv boendemiljö

Antalet bostäder värderas högre än god bebyggd miljö, inklusive social infrastruktur

Dubbelstadsnod enligt ÖP och FÖP går inte att uppnå på grund av avstånd och svaga kopplingar.

## **Beroenden spårväg och ny station**

Uppsala S försenas vilket påverkar projektets tidplan

Svårt att få igång bostadsproduktionen innan spårvägen finns på plats

Kollektivtrafiklösning utan spårväg påverkar projektet negativt

Inget beslut om att bygga spårväg /bron över Fyrisån går inte att bygga

## **Organisation, politik mm**

Dubbelarbete i planeringen pga komplexitet eller brister i samordning

Kommunen saknar resurser och kompetens för att bygga ut social infra på nya sätt

Långt tidsspann – förutsättningarna kommer att förändras

Markavvattningsföretag måste bildas – tids- och resurskrävande

För stor utveckling samtidigt av södra Uppsala leder till massiv opinion

Politiska svängningar

Dålig leverans i planprocessen

Många aktörer många viljor

### **Arbetsplatser**

Konkurrensen från Stockholmsregionen gör det svårt att få företag att etablera sig här

Arbetsplatslokaliseringar konkurrerar med andra områden i staden och bidrar enbart till flytt av redan befintliga arbetsplatser

Antalet arbetsplatser ett önsketänkande

Inga investeringar i kontorsutveckling pga osäker efterfrågan i spåren av pandemin

### **Bostäder**

Efterfrågan finns inte på de bostäder som planeras och antalet bostäder blir därmed ett önsketänkande

Stor konkurrens från intilliggande projekt som Ulleråker, Gottsunda och Nåntuna

Försvarsmaktens höjdbegränsning begränsar utbyggnad

Naturvärden begränsar eller omöjliggör utbyggnad

Kapacitetsbrist för dricksvatten begränsar eller omöjliggör utbyggnad

Effektbrist i elförsörjningen begränsar eller omöjliggör utbyggnad

### **Hållbarhet och innovation**

Kompetens för att driva igenom innovation och transformativa lösningar saknas, såväl inom kommunen som på marknaden i stort

Privata fastighetsägare inte intresserade av att leva upp till kommunens egna krav på innovation/hållbarhet inom ramen för Uppsalapaketet

Experiment med nya tekniker och innovationer leder till ohållbara lösningar

Negativ påverkan på grundvattnet på grund av bebyggelse och infrastruktur och för låg kunskap just nu

Hållbart resande svårt att implementera, främst på grund av attityder

Dagvattenhantering prioriteras ned till förmån för bostadsbyggande

Innovation och transformativa lösningar blir alltför kostnadsdrivande/betalningsviljan för den färdiga produkten saknas

Innovationer inom Uppsalapaketet utgår från sydöstra staden och blir svåra att tillämpa i Ultuna

Åkermark som bevaras förstörs på grund av stor befolkningsökning i närområdet

**Beskrivning:**

Utredningsbudgeten är den första budgeten och omfattar de intäkter och kostnader som är relevanta under den inledande tiden av projektet.

Utredningsbudgeten beslutas i samband med beslut om projektdirektiv och omfattar kostnader och intäkter av "utredningskaraktär". Är i normalfallet (för ett projekt enligt SBFs projektmodell) tidsmässigt begränsad av framtagande av detaljplan och gäller alltså fram till antagande av detaljplan.

<b>Utredningsbudget för Ultunaområdet</b>	<b>totalt (tkr)</b>	<b>varav år 2021</b>	<b>varav år 2022</b>	<b>varav år 2023</b>	<b>varav år 2024 -2030</b>
<b>Intäkter</b>					
Vidarefakturering för nedlagda utredningskostnader	1 300	0	300	350	650
Administrativ ersättning (föravtal)	4 100	0	350	350	3 400
Markanvisningsavgift	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter:</b>	<b>5 400</b>	<b>0</b>	<b>650</b>	<b>700</b>	<b>4 050</b>
<b>Kostnader</b>					
Utredningskostnader	2 200	600	400	700	500
Miljöutredningar (föreningar/buller/luft/naturutredning)	200	200	0	0	0
Geoteknik	0	0	0	0	0
Vatten (ex dagvatten, grundvatten, markavvattning)	600	400	200	0	0
Mobilitet (ex trafikutredning, parkering)	400	0	200	200	0
Arkeologi	0	0	0	0	0
Förprojektering	0	0	0	0	0
Arkitekt (ex gestaltningsprogram, strukturplan)	1 000	0	0	500	500
Exploatering (ex marknadsutredningar, fastighetsrättsliga- och juridiskautredningar, genomförandestrategi, värderingar)	0	0	0	0	0
Hållbarhetsutredningar (ex hållbarhetsprogram)	0	0	0	0	0
Personal intern	7 400	700	1 000	700	5 000
Personal extern	0	0	0	0	0
Studieresor och besök	0	0	0	0	0
Kommunikation och dialog	500	0	0	200	300
Planläggning	0	0	0	0	0
<b>Summa kostnader:</b>	<b>10 100</b>	<b>1 300</b>	<b>1 400</b>	<b>1 600</b>	<b>5 800</b>
<b>Netto</b>	<b>-4 700</b>	<b>-1 300</b>	<b>-750</b>	<b>-900</b>	<b>-1 750</b>