

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2023-06-01

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskotts protokoll torsdagen den 1 juni 2023

Plats och tid

Stadshuset, Lokal Tusenskönan, plan 7, klockan 15:30-17:00

Paragrafer

34-43

Justering

Uppsala kommun använder sig av en avancerad elektronisk underskrift för justering av beslutsprotokoll. Denna återfinns på en separat sida sist i protokollet.

Sekreterare

Sara-Carin Öhman, kommunsekreterare

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2023-06-01

Närvarande

Beslutande

Erik Pelling (S), ordförande
Tobias Smedberg (V) – på distans
Jonas Segersam (KD)
Ehsan Nasari (C)

Ej tjänstgörande ersättare

Stefan Hanna (UP)
Jennie Claesson (L)

Övriga närvarande

Deltar på plats:
Christian Blomberg, stadsbyggnadsdirektör, Germund Landqvist, enhetschef, Pelle
Mikaelsson, enhetschef, Anders Nilfjord, ekonomichef.
Sara-Carin Öhman, kommunsekreterare.

På distans:
Jonas Svensson, enhetschef och tillförordnad avdelningschef, Johan Lundberg,
affärsutvecklare, Patrik Pederson, controller, Kent Eriksson, gruppchef, Karl Ingelstam,
strateg, David Fors, Emma Carmelid, Jill Bergefur, Kristina Sandberg, Anders Lovén och
Michael Eriksson, projektledare, Joel Vestby och Julia Stålnacke, konsulter.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2023-06-01

§ 34

Val av justerare samt justeringsdag

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskottet beslutar

1. **att** utse Jonas Segersam (KD) att jämte ordföranden justera protokollet onsdagen den 7 juni 2023.
-

§ 35

Fastställande av föredragningslista

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** fastställa föredragningslistan.

§ 36

Förlängning och uppdatering av optionsavtal Sävja

KSN-2021-03564

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna optionsavtal enligt **bilaga 1** med Bonava Sverige AB (organisationsnummer 556726-4121), samt
2. **att** godkänna optionsavtal enligt **bilaga 2** med K2A (organisationsnummer 556943-7600).

Sammanfattning

De nya optionsavtalen innebär att de utsedda ankarbyggarna Bonava Sverige AB och K2A åtar sig att genomföra en medborgardriven process som ska utgöra underlag till ansökan om planbesked för Sävja med utgångspunkt i de boendes kunskap om platsen och identifierade behov. Budgeten för den medborgardrivna processen har reviderats och kostnadsfördelningen mellan kommun och de två ankarbyggarna är utjämnad jämfört med tidigare avtal. För att säkerställa kontinuitet, och att dialogen med medborgarna fortgår även under utbyggnadstiden, har ankarbyggarens option på antal bostäder utökats till 300 från 200 i de ursprungliga avtalen.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås därför teckna uppdaterade optionsavtal med respektive ankarbyggare.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.18 i delegationsordningen för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 29 mars 2023
- Bilaga 1, Optionsavtal Bonava
- Bilaga 2, Optionsavtal K2A

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2023-06-01

Yrkanden

Ehsan Nasari (C) och Jonas Segersam (KD) yrkar avslag på ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer föreliggande förslag mot Ehsan Nasaris (C) och Jonas Segersams (KD) yrkande om avslag och finner att utskottet bifaller föreliggande förslag.

Reservationer

Ehsan Nasari (C) och Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande och med följande motivering:

Centerpartiet och Kristdemokraterna reserverar sig mot beslutet på samma sätt som när de ursprungliga besluten togs i MexU 220126 och 220411. Vi har yrkat avslag på hela den fördjupade översiktsplanen för sydöstra Uppsala, det aktuella området är en liten del av detta. Det blir bakvänt att i efterhand försöka lappa och laga på en havererad process när det gäller medborgarförankring och dialog. Den här typen av process borde ha gällt hela utbyggnadsprojektet för Sydöstra staden, inte bara en liten del som här. Vi är dessutom mot utbyggnad av spårväg som är en dominerande del av det aktuella planområdet i form av depå, och när det gäller bebyggelse vill vi se mer av småhusbebyggelse, och mindre och lägre bebyggelsegrad än vad som är grunderna för ankarbygggherrarnas arbete i form av FÖP. Vi yrkade därför avslag på förslaget.

§ 37

Marknadsdialog och konkurrensutsättning stationsbyggnad vid Uppsala C

KSN-2023-01325

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra marknadsdialoger med sex utvalda aktörer, för att sedan utifrån dialogerna ta fram en inriktning för konkurrensutsättning, samt
2. **att** ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra konkurrensutsättningen utifrån den kunskap som framkommer i samband med marknadsdialogen.

Sammanfattning

I Utvecklingsplanen för Uppsala C föreslås ett nytt stationshus för att underlätta resandet till och från Uppsala. Byggnaden kommer att få en viktig roll tillsammans med de nya järnvägsspåren och satsningar som Trafikverket, Region Uppsala och Uppsala kommun gör i syfte att förbättra möjligheterna för kollektivt resande. Den nya stationsbyggnaden föreslås bli omkring 20 000 kvadratmeter bruttoarea och innehålla stationsfunktioner, centrumverksamhet samt ett underjordiskt cykelgarage. Stationsbyggnaden innehåller dessutom en gångbro som kopplar samman järnvägsspåren med den intilliggande staden.

Syftet med konkurrensutsättningen är att hitta en lämplig aktör för att genomföra och förvalta stationen med de olika funktionerna. För att kommunen ska få en bättre förståelse för hur marknaden ser på en stationsbyggnad av detta slag kommer en marknadsdialog att genomföras med sex utvalda aktörer inför att programmet för konkurrensutsättningen tas fram. Särskilt intressant för dialogen är att utforska hur cykelparkeringshuset med mobilitetsfunktioner kan konkurrensutsettas, utföras och förvaltas.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås därför besluta att godkänna förslaget om marknadsdialog med utvalda aktörer samt att genomföra en konkurrensutsättning som bygger på marknadsdialogen.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.18 i delegationsordningen för kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2023-06-01

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 19 maj 2023

Yrkanden

Jonas Segersam (KD) yrkar bifall till förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden finner att utskottet bifaller föreliggande förslag.

§ 38

Köpeavtal med Uppsala kommun Skolfastigheter AB avseende del av Ärnevi 1:28 i Södra Gunsta

KSN-2023-01307

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna köpeavtal för exploatering mellan Uppsala kommun och Uppsala kommun Skolfastigheter AB avseende del av Ärnevi 1:28 i Södra Gunsta enligt ärendets **bilaga 1**.

Sammanfattning

Det finns ett stort behov av att etablera en grundskola och idrottshall i Södra Gunsta i samband med att området bebyggs med nya bostäder. Behovet av skola finns redan idag och kommer att växa i takt med att nya områden för bostäder planläggs. En ny skola ska byggas i tre våningar med plats för drygt 600 elever.

I samband med planläggningen har ett markanvisningsavtal (KSN-2019-1300) tecknats mellan Uppsala kommun och Uppsala kommun Skolfastigheter AB. Markanvisningen medgav bolaget att ensam förhandla med kommunen om köpeavtal för exploatering.

Detaljplanen har varit ute på samråd och granskning tidigare som detaljplan för Södra Gunsta etapp 2 (PBN-2016-003135). Detaljplanen har därefter delats upp i två delar på grund av att större delar av det ursprungliga planområdet förutsätter en vattendom för vattenverksamhet, vilket fördröjt planläggningen för den etappen.

Detaljplan Södra Gunsta etapp 2:1 (PBN-2023-000870), som bland annat innefattar ett område för skoländamål och ett område för bostadsändamål var på ny granskning under tiden 4 april till 20 april 2023 och beräknas kunna antas i plan och byggnadsnämnden den 22 juni 2023.

För att möjliggöra en så snabb verksamhetsstart för skolan som möjligt tecknas köpeavtal innan det finns en antagen detaljplan som fått laga kraft. Köpeavtalet villkoras följaktligen av att det finns en antagen detaljplan som fått laga kraft.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2023-06-01

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 15 maj 2023
- Bilaga 1, köpeavtal
- Bilaga 2, kartbilaga till köpeavtal

Beslutsgång

Ordföranden finner att utskottet bifaller föreliggande förslag.

§ 39

Markanvisning till Berthåga 50:1 AB avseende Berthåga 11:33 samt föravtal till exploateringsavtal.

KSN-2023-01361

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna föravtal till exploateringsavtal samt anvisning av kommunal mark, del av fastigheten Berthåga 11:33 med Uppsala Berthåga 50:1 AB (organisationsnummer 556993-5843) enligt bilaga 2,
2. **att** ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att tillsammans med byggaktören, regionen och berörda verksamheter inom Uppsala kommun verka för att möjliggöra en familjecentral inom fastigheten,
3. **att** ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i det fortsatta arbetet tillsammans med byggaktören genomföra dialoginsatser i syfte att utforma området på ett sätt som stödjer områdets fortsatta utveckling och de behov som finns på platsen, samt
4. **att** ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att återrapportera arbetet till mark- och exploateringsutskottet.

Sammanfattning

Det pågående planarbetet för kvarteret Murstenen innebär en omvandling av marken från detaljhandelsområde till bostadskvarter med intilliggande allmänna ytor. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att föravtal till exploateringsavtal samt anvisning av kommunal mark tecknas för del av fastigheten Berthåga 11:33. Anvisningen av mark gäller till och med 1 juni 2025.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.18 i delegationsordning för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 16 maj 2023
- Bilaga 1, Karta och Illustration

- Bilaga 2, Föravtal till exploateringsavtal med anvisning utav kommunal mark avseende fastigheten del av fastigheten Berthåga 11:33

Yrkanden

Ehsan Nasari (C) och Jonas Segersam (KD) yrkar

(1) att återremittera ärendet för att i dialog med Regionen och markägare utreda möjligheterna till att lokalisera en familjecentral på fastigheten.

Erik Pelling (S) yrkar

(1) att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att tillsammans med byggaktören, regionen och berörda verksamheter inom Uppsala kommun verka för att möjliggöra en familjecentral inom fastigheten, och
(2) att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att i det fortsatta arbetet tillsammans med byggaktören genomföra dialoginsatser i syfte att utforma området på ett sätt som stödjer områdets fortsatta utveckling och de behov som finns på platsen.

Ehsan Nasari (C) och Jonas Segersam (KD) jämkar sitt yrkande till förmån för Erik Pellings (S) yrkanden.

Ehsan Nasari (C) yrkar

(2) att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att återrapportera arbetet till mark- och exploateringsutskottet.

Erik Pelling (S) och Jonas Segersam (KD) yrkar bifall till Ehsan Nasaris (C) yrkande (2).

Beslutsgång

Ordföranden finner att utskottet bifaller föreliggande förslag. Därefter finner ordföranden att utskottet bifaller Erik Pellings (S) tilläggsyrkanden (1-2) samt Ehsan Nasaris (C) tilläggsyrkande (2).

Särskilt yttrande

Ehsan Nasari (C) och Jonas Segersam (KD) anmäler följande särskilda yttrande:
Stenhagen är ett utsatt område i Uppsala kommun och därför behöver vi arbeta med förebyggande insatser. Konceptet med familjecentraler är något som har visat sig vara ett framgångsrecept, i synnerhet om jobb- och utbildningscenter, öppenförskola med SFI undervisning och familjerådgivning kan samlokaliseras.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2023-06-01

I en förstudie från Region Uppsala har aktuella fastigheter varit föremål för omlokalisering av en Vårdcentral. I verksamhetsplanen 2023 för HSVO Uppsala finns det under det prioriterade målet 2.3.5 Förebyggande och hälsofrämjande arbete en aktivitet om att ”genomföra en översyn gällande behov av fler familjecentraler inom Uppsala kommun”. Det finns alltså andra processer som behöver tas i beaktande innan vi fattar beslut om bostadsbyggande på aktuella fastigheter.

Att få en familjecentral i Stenhagen i likhet med det koncept som vi har i Gottsunda skulle kraftigt förstärka det förebyggande arbetet i Stenhagen med omnejd. Därför yrkade vi först på återremiss, men jämkade oss därefter med förslaget att få att-satser i beslutet om att Uppsala kommun aktivt ska verka för att etablera en familjecentral i Stenhagen.

Uppsala kommun har en handlingsplan för ökad trygghet i Gränby och Kvarngärdet, men vi har även andra utsatta stadsdelar i Uppsala, och även på vår landsbygd. För Centerpartiet och Kristdemokraterna är det av stor vikt att arbetet med att förebygga social oro och öka tryggheten blir mer jämlikt i vår kommun.

§ 40

Svar på initiativärende om politisk styrning av mark- och exploateringsverksamhetens ekonomi

KSN-2023-00563

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** besvara initiativärende om politisk styrning av mark- och exploateringsverksamhetens ekonomi med föredragning i ärendet.

Sammanfattning

Initiativärende om politisk styrning av mark- och exploateringsverksamhetens ekonomi lämnades vid kommunstyrelsen 8 februari 2023. Initiativärendet lyfter att det idag saknas politiskt beslutade nyckeltal för verksamheten, vilket försvårar den politiska styrningen av exploateringsekonomin.

Stadsbyggnadsförvaltningen har idag en åtgärd i kommunstyrelsens verksamhetsplan baserat på tidigare Nämndmål N1.1: *Säkerställa långsiktigt hållbar styrning och redovisning av exploateringsverksamheten*. Åtgärden, N1.1.1, är att *Tydligare beskriva exploateringsverksamhetens långsiktiga ekonomiska konsekvenser i finansiella planeringsunderlag*. Den aktivitet som kvarstår i åtgärden är att ta fram en lista över möjliga och lämpliga nyckeltal i syfte att dels ge stöd och erfarenhetsåterföring till verksamheten, dels att bättre kunna styra och följa upp projekten, och projektportföljen. Det är förvaltningens avsikt att återkomma till mark- och exploateringsutskottet under hösten 2023 med en rapportering av uppdraget.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 15 maj 2023
- Bilaga 1, initiativärende om politisk styrning av mark- och exploateringsverksamhetens ekonomi

Yrkanden

Ehsan Nasari (C) och Jonas Segersam (KD) yrkar bifall till föreliggande förslag.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2023-06-01

Beslutsgång

Ordföranden finner att utskottet bifaller föreliggande förslag.

Särskilt yttrande

Ehsan Nasari (C) anmäler följande särskilda yttrande:

Det är positivt att det nu pågår ett arbete inom förvaltningen med att stärka den ekonomiska styrningen inom mark- och exploateringsverksamheten. Vi ser också fram emot att få en rapportering av lämpliga nyckeltal i syfte att bättre kunna styra och följa upp projekten samt projektportföljen.

Från Centerpartiet lyfte vi frågan varför förvaltningen har infört ett projektstyrningssystem utan att först besluta om vilka nyckeltal vi vill följa upp i projekt- och verksamhetsstyrningen. Vi anser att politiken bör besluta om nyckeltalen först, sen kan man genomföra upphandling av ett IT-system för att då också ha en kravställning att utgå ifrån.

§ 41

Uppföljning av budget för exploateringsprojekt per mars 2023

KSN-2023-01352

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna nya budgetar för projekt i enlighet med ärendets **bilaga 2**, samt
2. **att** godkänna upprättade rapporter med begäran om reviderad budget med tillhörande åtgärdsförslag enligt ärendets **bilaga 3**.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 8 februari 2022 paragraf 3 om en ny ordning för ekonomiska beslut i exploateringsprojekt. Beslutet innebär bland annat att en samlad rapportering av alla exploateringsprojekt ska ske två gånger årligen vid ordinarie uppföljning per 31 mars och 31 augusti. Detta ärende avser uppföljningen per 31 mars. Prognosen för alla exploateringsprojekt rapporteras genom en sammanställd lista. De projekt som avviker mer än de avvikelseramar som finns beslutade kräver nytt budgetbeslut. Vid uppföljningstillfället avvek 26 av exploateringsverksamhetens 185 projekt från sina beslutade utrednings- eller genomförandebudgetar mer än tillåtet enligt avvikelseramarna och kräver därför nya budgetbeslut.

Jämfört med tidigare beslutade budgetar för projektportföljen i sin helhet visar prognoserna per 31 mars 2023 sammantaget ett lägre netto om cirka 191 miljoner kronor. Portföljen sträcker sig till år 2050 och innehåller antaganden om framtida exploatering som omfattar hög osäkerhet och risk. Ett arbete pågår för att få fram en rimlig prognos för hela projektportföljen. Den uppgår i sin obearbetade form till ett överskott på 6,8 miljarder.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 15 maj 2023
- Bilaga 1, Översikt samtliga projekt
- Bilaga 2, Projekt med avvikelser som kräver nytt budgetbeslut
- Bilaga 3, Avvikelse rapporter för projekt som kräver nytt budgetbeslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2023-06-01

Yrkanden

Jonas Segersam (KD) yrkar bifall till föreliggande förslag.

Beslutsgång

Ordföranden finner att utskottet bifaller föreliggande förslag.

§ 42

Åtgärder för en ekonomi i balans för mark- och exploateringsverksamheten

KSN-2023-01586

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna redogörelsen av åtgärder för en ekonomi i balans enligt denna tjänsteskrivelse, samt
2. **att** ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra åtgärderna och löpande återrapportera arbetet till mark- och exploateringsutskottet.

Sammanfattning

Mark- och exploateringsverksamheten genererade för året 2022 ett negativt resultat. Anledningarna till detta är flera. Oroligheterna på marknaden till följd av inflation, ränteläge och andra faktorer till följd av Rysslands krig mot Ukraina ledde främst till lägre försäljningsintäkter för 2022 än prognostiserat. Det negativa resultatet förklaras också av flera engångskostnader som uppkommit i inventeringar och ökad kunskap om hur exploateringsekonomi ska hanteras.

Mark- och exploateringsverksamheten ser främst två utmaningar för att över tid skapa förutsättningar för en ekonomi i balans: projektportföljens innehåll och den ökade komplexiteten i samhällsplaneringen. Projektportföljens innehåll behöver ses över utifrån bedömt marknadsdjup, för både bostäder och verksamhetsmark, i förhållande till de kvantitativa mål som idag styr verksamheten med avseende på mängden projekt som genomförs på kommunal mark. Samhällsplaneringen har blivit mer komplex genom bland annat ökade lagkrav vilket gör att framför allt de stora projekten på kommunal mark driver större kostnader i tidigt skede. Detta gör att verksamhetens arbetssätt behöver ses över för att öka effektiviteten.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 17 maj 2023

Beslutsgång

Ordföranden finner att utskottet bifaller föreliggande förslag.

Särskilt yttrande

Ehsan Nasari (C) anmäler följande särskilda yttrande:

Vi har ett förändrat omvärldsläge och samhällsekonomiskt svårt läge i Sverige med höga räntor, inflation och lågkonjunktur. Med stor sannolikhet kommer de kommande åren att vara tuffa med ett betydligt mer utmanande marknadsläge. Därför är det viktigt att vår mark- och exploateringsverksamhet snabbt ställer om till det rådande marknadsläget och anpassar sin kostnadskostym. Vi behöver också hitta ännu mer effektiva arbetssätt. Därför är det positivt att vi nu ser över såväl styrning som arbetssätt.

Samtidigt är det av stor vikt för Centerpartiet att exploateringsekonomi inte får för stor vikt i Uppsala kommuns fortsatta samhällsbyggnadsplanering. Vi måste tänka långsiktigt och behöver säkerställa att det finns en balans mellan formulerade mål så att dessa omfattar samtliga perspektiv av hållbarhetsarbetet.

I kommunrevisionens senaste granskningen av kommunens styrning av hållbarhetsaspekter i verksamheten framhålls det exempelvis att kommunens mål kopplade till social hållbarhet kan konkretiseras i större utsträckning för att tydliggöra arbetet på politisk nivå. Detta är något som vi från Centerpartiet har efterfrågat vid flera tillfällen kopplat till stadsbyggnadsfrågorna.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2023-06-01

§ 43

Informationsärenden

Mark- och exploateringsutskottet bordlägger följande informationsärenden:

- Markanvändning Norra Hovstallängen
Föredragande Julia Stålnacke
- Planläggning av Västra Librobäck
Föredragande Andreas Bjarnert