

Datum:
2026-07-10

Diarienummer:
KSN-2026-02152

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse

Kommunstyrelsen

Handläggare:
Anders Lovén

Projektdirektiv för Fullerö verksamhetsområde och utredningsbudget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv för Fullerö verksamhetsområde enligt ärendets bilaga 1.
2. **att** godkänna utredningsbudget för Fullerö verksamhetsområde enligt ärendets bilaga 1, samt
3. **att** hos plan- och byggnadsnämnden begära planbesked i enlighet med ärendets bilaga 2.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för utveckling av ett nytt verksamhetsområde i Fullerö, se bilaga 1.

Projektet bidrar till målen i Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet (2024) genom att tillskapa verksamhetsmark, skapa förutsättningar för fler arbetstillfällen och stärka Uppsalas näringslivsutveckling.

Projektdirektivet omfattar även ett område för en framtida tågdepå. Region Uppsala ansvarar för initiering, genomförande och finansiering av tågdepån.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Föredragning

I anslutning till trafikplats Fullerö pekar den fördjupade översiktsplanen för Storvreta (2012) ut ett område för verksamheter. 2021 antogs detaljplan för en första etapp och under hösten 2026 kommer lagerlokaler och uppställningsytor vara färdigställda och inflyttningsklara inom den detaljplanen. Projektdirektiv Fullerö verksamhetsområde avser möjliggöra en samordnad utveckling tillsammans med privata aktörer av nästkommande etapper med en inriktning mot exempelvis utrymmeskrävande verksamheter.

Projektet ska bidra till målen i Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet (2024) genom att tillskapa verksamhetsmark, skapa förutsättningar för fler arbetstillfällen och stärka Uppsalas näringslivsutveckling.

Projektområdet omfattar ett flertal fastigheter där kommunen är markägare till merparten av området. Även Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi (organisationsnummer 817603-5981) och Urbanica (organisationsnummer 556844-4490) är markägare och avser att utveckla området tillsammans med kommunen. Kommunen ska gemensamt med de privata aktörerna arbeta fram en vision för projektområdets utveckling. Kostnader för utredningar och planläggning kommer fördelas mellan kommunen och de privata aktörerna.

Inom projektområdet har Region Uppsala förvärvat mark och utreder förutsättningar för planläggning och etablering av en tågdepå. I samband med att Region Uppsala ansöker om planbesked kommer ett delprojekt startas och en utredningsbudget tas fram för beslut.

Projektområdet är eventuellt av intresse för Försvarmaktens etableringsbehov. I det fortsatta arbetet ska projektet beakta Försvarmaktens intressen och behov.

Klimatperspektivet har beaktats genom projektmål för masshantering, som beskrivs i projektdirektivet. En effektiv masshantering bedöms bland annat bidra till minskad klimatpåverkan genom att begränsa behovet av transporter, tillförsel av nya massor och bortforsling av överskottsmassor.

Barnperspektivet beaktas inom ramen för planarbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till utredningsbudget i projektdirektivet innebär kostnader på cirka 51 miljoner kronor och intäkter på cirka 7 miljoner kronor, vilket ger ett negativt netto om 44 miljoner kronor. Intäkter i utredningsfasen utgörs av privata aktörers andel av totala utredningskostnader. Föravtal och exploateringsavtal kommer att tecknas utifrån principen om full kostnadstäckning genom faktisk kostnad.

När förutsättningar finns för planläggning av tågdepån så ska det projektet i sin helhet finansieras med principen om full kostnadstäckning genom faktisk kostnad.

Totalkalkylen för exploateringsprojektet bedöms ge kommunen intäkter på cirka 705 miljoner kronor och kostnader på cirka 550 miljoner kronor vilket ger ett positivt netto på 155 miljoner kronor. Intäkter kommer från markförsäljningar och exploateringsersättningar.

Kostnaderna avser bland annat utbyggnad av allmän plats, utredningar och personaltid.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 10 juli 2026
- Bilaga 1, Projektdirektiv för Fullerö verksamhetsområde
- Bilaga 2, Begäran om planbesked

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Projektdirektiv, mall

Dokumentägare:
Avdelningschef strategisk planering

Datum:
2021-05-17

Version :
1.2

Dokumentredaktör
Programkontoret

Handläggare:
Anders Lovén

Datum:
2026-07-10

Diarienummer : KSN-2026-02152

Projekt:
Fullerö verksamhetsområde

Version/DokumentID:

Fullerö verksamhetsområde

Projektdirektiv

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

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

JA	NEJ	Kommentar
☐	☐	
☐	☐	

Datum och underskrift av projektägaren

Namnförtydligande

Innehåll

Innehåll.....	2
1. Grundläggande information	4
Bakgrund	4
Syfte	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Projektägare	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Krav på styrning	4
Intressenter	5
2. Mål	5
Effektmål.....	6
Projektmål	6
Underlag för prioritering vid målkonflikter.....	6
3. Förutsättningar.....	7
Program för verksamhetsmark för näringslivet	7
Beroenden till andra projekt	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Finansiering.....	9
4. Omfattning och leveranser.....	9
Övergripande	9
Avgränsningar	9
5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter.....	10
6. Tidplan.....	11
7. Organisation	11
Resurser	11
Delegering av ansvar	11
8. Projektrutiner.....	11
9. Risker och möjligheter	11
10. Ekonomi	12
Ekonomiska beslut	12
Budget.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Ekonomisk uppföljning och prognoser.....	14
11. Avveckling	14
12. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”	15
13. Referenser och bilagor.....	15
Referenser	15
Bilagor.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.

1. Grundläggande information

Bakgrund

Storvreta är en starkt växande ort med över 6 000 invånare och pekas ut som en prioriterad tätort i Uppsala kommuns översiktsplan från 2016 (ÖP). Tätorten är belägen cirka 15 kilometer norr om Uppsala och har goda kommunikationer med egen trafikplats till E4 vid Fullerö samt direkt anslutning till Ostkustbanan med lokal tågstation. Samhället har en väl utbyggd service och infrastruktur.

I södra delar av orten inom geografin för Fullerö finns ett stort intresse för etableringar inom logistik och industri inom den antagna detaljplanen för del av Fullerö 21:66 och 21:57 akt 0380K-P2021/19. Med stöd i den fördjupade översiktsplanen för Storvreta samt en kompletterande genomförandeplan från 2018 (KSN-2018-1132) är det högt prioriterat att möta den växande efterfrågan på fler etableringar i Fullerö som ställer krav på stora arealer.

Uppsala kommun ska, i enlighet med Mål och budget (KSN-2023-03256) och Näringslivsprogram Uppsala kommun (KSN-2023-03219), ha beredskap för en tillväxt om cirka 2 000 nya arbetsplatser per år. Som ett led i detta beslutade kommunstyrelsen under 2024 att godkänna Programdirektiv för verksamhetsmark för näringslivet (KSN-2024-01709). Programdirektivets övergripande syfte är att säkerställa att det finns tillräckliga mängder verksamhetsmark i kommunens planreserv för att möta behovet av tillväxt och större företagsetableringar.

I en tidig utredning genomförd av Region Uppsala pekas Fullerö ut som den mest lämpliga placeringen av en tågdepå inom Uppsalaområdet. Region Uppsala har förvärvat fastigheter i området och gör förberedande analyser och utredningar inför en planansökan för etablering av en tågdepå.

Fastigheter inom projektområdet ägs av Uppsala kommun, Region Uppsala samt privata aktörer. Marken består av brukad skogsmark.

Syfte

Fullerö verksamhetsområde ska utvecklas till ett nytt verksamhetsområde för exempelvis utrymmeskrävande verksamheter.

Tågdepån ska ges utrymme för uppställningskapacitet för tåg och på sikt kunna utvecklas och innehålla fler funktioner.

Projektägare

Projektägare är avdelningschef på mark och exploateringsavdelningen och operativ projektägare är enhetschef på mark- och exploateringsavdelningen.

Krav på styrning

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

Projektet är en del av *Projektdirektiv för Storvreta* (KSN-2020-00247), vilket utgörs av ett flertal projekt i Storvreta som styrs av det övergripande samordningsprojektet för Storvreta.

Projektet ingår i *Program verksamhetsmark för näringslivet* (KSN-2024-01709). Det innebär att projektet också ska följa beslut kopplade till det programdirektivet.

Projektets framdrift av kommunens åtaganden enligt avtal, som avsiktsförklaring, finansierings- och genomförande- och driftsavtal ska rapporteras i samband med tertiärluppföljning.

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

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott fattar beslut kring markförvärv, markanvisningsavtal, köpeavtal, exploateringsavtal med mera.

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

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

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

Projektet ska i ett inledande skede genomföras som ett huvudprojekt som i ett senare skede ska delas upp på flera delprojekt med egna budgetbeslut.

Intressenter

Interna och externa intressenter:

- Fastighetsägare inom projektområdet
- Näringslivet lokalt, nationellt och internationellt
- Fastighetsutvecklare och investerare
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Vattenfall
- Andra övriga ledningsägare
- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Markägare, närboende och samfälligheter
- Lokalsamhället
- Region Uppsala
- Region Stockholm
- Mälardalstrafik
- Trafikverket

2. Mål

Nedan listas projektspecifika mål. Projektet ska utöver de projektspecifika målen bidra till målluppfyllelse för Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet.

Projektet är en del av samordningsprojektet för Storstora och ska förhålla sig till målluppfyllelse för projektdirektiv Storstora.

Effektmål

- Nya arbetstillfällen i lokalsamhället Storvreta och kommunen i stort.
- Ökat kund- och besöksunderlag som möjliggör ny och utökad service i området.
- Breddat utbud av verksamhetsmark som stärker kommunens näringsliv.
- Ta till vara det strategiska läget intill E4an och järnväg och skapa attraktiva etableringsmöjligheter för exempelvis utrymmeskrävande verksamheter.

Projektmål

Projektets mål är följande

1. Genom planläggning skapa minst 70 hektar kvartersmark för verksamheter med ett sammanhängande område om minst 30 hektar kvartersmark senast år 2030.
2. Projektet ska klarlägga Försvarmaktens eventuella etableringsbehov inom projektområdet och beakta dessa i projektets fortsatta planering, utformning och genomförande.
3. Försäljning av kommunal verksamhetsmark ska generera ett överskott om minst 100 miljoner kronor.
4. Säkerställa teknisk försörjning till projektet samt ett effektivt genomförande.
5. Detaljplan/-er med flexibla användnings- och egenskapsbestämmelser
6. Etappvis utbyggnad som säkerställer att kostnader planeras till förväntade intäkter.
7. En detaljplan som möjliggör etablering av en tågdepå.
8. Senast innan samråd av detaljplan för verksamhetsmark ta fram en gemensam vision med samtliga markägare i området med fokus på att skapa samsyn om utvecklingsinriktning, tydliggöra målbilden för framtida markanvändning samt lägga en gemensam grund för planläggning och genomförande.
9. Inom kommunens mark i verksamhetsområdet ha en etablering på plats senast 2032.
10. Säkerställa en effektiv, hållbar och kostnadsmedveten masshantering, där mängden massor som behöver borttransporteras minimeras genom tidig utredning, optimering och samordning av massbalans inom projektet och i närområdet.

Underlag för prioritering vid målkonflikter

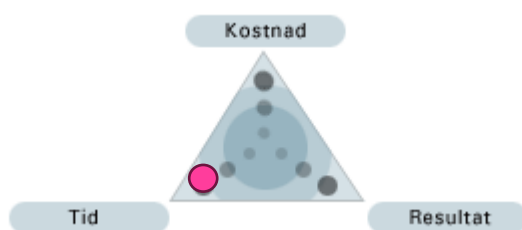
Projektet ligger med närhet till den prioriterade tätorten Storvreta, E4an och järnvägen, vilket ger ett mycket gynnsamt och strategiskt läge för företagsetableringar. Idag råder det stor brist på verksamhetsmark i Uppsala och projektet skulle vara ett värdefullt tillskott för att kunna möta efterfrågan på ett växande näringsliv.

Projektet har förutsättningar att bygga vidare på sedan tidigare tagna investeringar i trafikplats och teknisk infrastruktur något som öppnar upp för ett tidseffektivt genomförande vilket ska prioriteras.

Projektets resultat bedöms utifrån vilka verksamheter som utvecklas i området och i vilken omfattning de bidrar till Uppsalas näringsliv. En samordning med exploatörer i området är viktigt för att uppnå mål i Programdirektivet för verksamhetsmark för näringslivet och därmed kunna erbjuda större områden för ytkrävande verksamhetsetableringar.

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

Med anledning av ovanstående ska prioritering av målkonflikt ske i följande ordning: tid-resultat-kostnad.



3. Förutsättningar

Icke förhandlingsbara förutsättningar

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

Beroenden

Program för verksamhetsmark för näringslivet

Projektdirektivet utgår från *Program för verksamhetsmark för näringslivet* och förväntas därför att bidra till målsättningarna inom programmet.

Fördjupad översiktsplan för Storvreta

Projektdirektivet ligger inom området som pekas ut för ändamål handel och verksamhet i den fördjupade översiktsplanen för Storvreta 2012. En kompletterande genomförandeplan över Storvreta antogs 2018 som ger ett fördjupat underlag till ändrade förutsättningar och nya avvägningar.

Förstudie inför exploatering av Fullerö verksamhetsområdet

Till stöd för fortsatt exploatering inom projektområdet har en förstudie gjorts 2019, *Förstudie inför exploatering av Fullerö verksamhetsområde*.

Delar av förstudien kommer att revideras inför kommande planprocess.

Tågdepå Fullerö

Region Uppsala arbetar med förslag på utformning och ytbehov för en tågdepå. Gränsdragningen mellan tågdepån och verksamhetsområdet behöver utredas och beslutas inom planarbetet.

En utveckling av tågdepå kan medföra behov av järnvägsplan.

Kapacitet omkringliggande vägnät

I Genomförandeplan för Storvreta beskrivs sambandet mellan en exploatering för verksamheter och behovet av en ny trafikplats söder om Fullerö trafikplats.

Projektet ska i tidigt skede genomföra trafikutredningar och analyser för att säkerställa vilka åtgärder som behöver vidtas.

Effektiv masshantering

För att nå projektmålet om effektiv och kostnadsmedveten masshantering ska projektet samordnas med Uppsala kommuns övergripande arbete om masshantering. Krav, ansvar och uppföljning bevakas under projektplanering, utredning och genomförande av avdelning anläggning.

Teknisk infrastruktur

Vatten och avlopp

Det bedöms finnas tillräcklig va-kapacitet i område för att exploatera projektområdet. Anslutningspunkter norrut mot det befintliga verksamhetsområdet är dock inte tillräckligt dimensionerade för att klara av exploateringen inom projektområdet för Fullerö verksamhetsområde. Anslutningspunkten norrut måste dimensioneras upp från 160 millimeter till 250 millimeter.

För att uppnå en hållbar avvattning av planerade dagvattenanläggningar till det kommunala VA-nätet krävs en genomtänkt höjdsättning av området.

Brandvatten

Kontakt med Brandförsvaret och Uppsala Vatten AB ska tas i tidigt skede i syfte att utreda förutsättningar för ett konventionellt system med brandposter finns, eller om brandvattenkapacitet ska säkerställas med alternativa system som till exempel sprinklersystem, vattenreservoar mm.

El-kapacitet

Utbyggnad av ett verksamhetsområde av den här storleken kommer att medföra ett stort behov av tillgång till elektisk kapacitet. För att kunna möjliggöra utbyggnad av nödvändig teknisk infrastruktur ska kontakt tas med Vattenfall Elnät i tidigt skede.

Finansiering

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

För delar som avser privat mark sker finansiering från exploatörer.

Vid behov av åtgärder i statlig infrastruktur med anledning av projektet ska kostnader för detta fördelas mellan kommunen och exploatörer.

4. Omfattning och leveranser

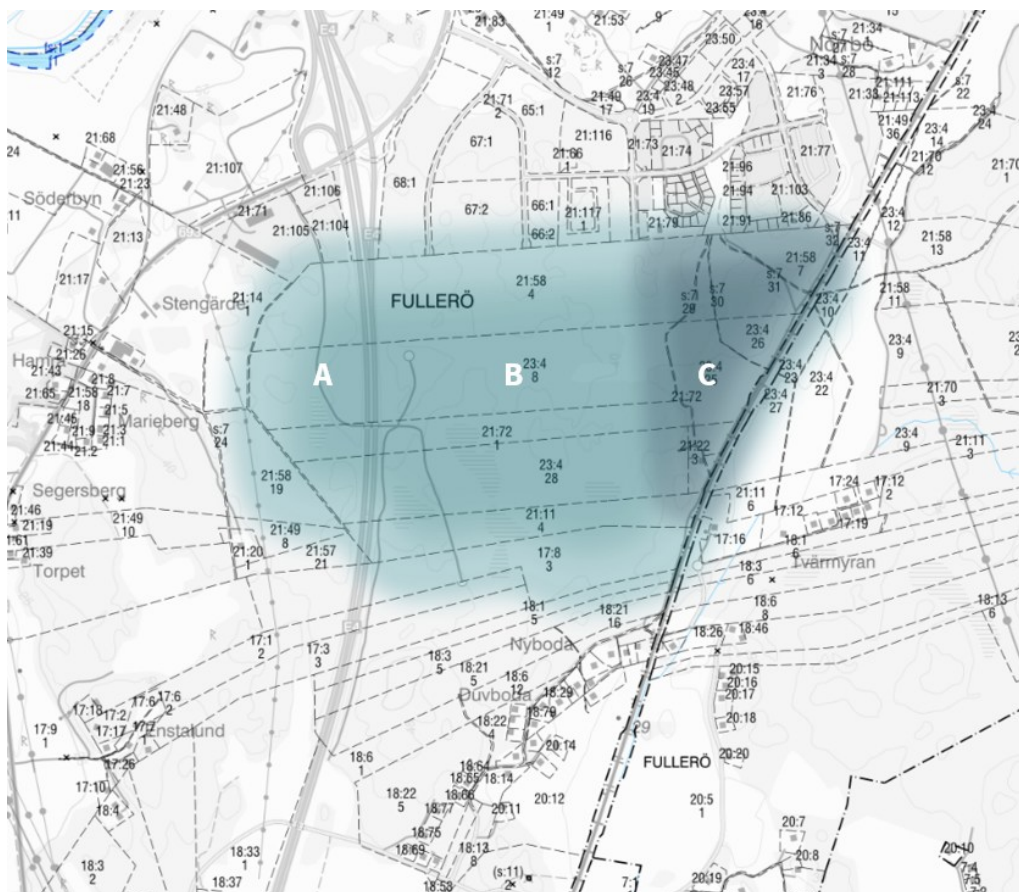
Övergripande

Projektet förväntas omfatta:

- En/flera detaljplaner för verksamhetsområde.
- En detaljplan för tågdepå.
- Systemhandling och detaljprojektering för allmän plats.
- Kompletterande markförvärv eller markbyten.
- En gemensam vision med samtliga markägare i området med fokus på att skapa samsyn om utvecklingsinriktning, tydliggöra målbilden för framtida markanvändning samt lägga en gemensam grund för planläggning och genomförande.
- En fördelningsnyckel för kostnader.
- Föravtal till exploateringsavtal.
- Exploateringsavtal.
- Samordning med Region Uppsala gällande utbredning av en tågdepå i Fullerö.
- Samordning med Trafikverket för eventuellt behov av vägplan och järnvägsplan.
- Markanvisningsavtal.
- Köpeavtal med villkor för exploatering.

Avgränsningar

Projektområdet utgörs av kommunalt och privat markäggande för ändamål verksamhetsmark respektive tågdepå och har en ungefärlig utbredning som illustreras i kartbild nedan.



Kartbild 1. Projektområdets ungefärliga geografiska avgränsning

Mark för verksamheter (A och B)

Mark för verksamheter ska genom planläggning utredas på både västra och östra sidan om E4an i enlighet med kartbild 1. Området omfattar minst cirka 85 hektar.

Utöver Uppsala kommuns fastigheter inom projektområdet ligger fastigheterna Fullerö 21:58 och Fullerö 21:72 med flera som har annat ägande.

Mark för tågdepå (C)

Region Uppsala ska utreda en tågdepå i anslutning till järnvägens västra sida söder om Fullerö Hage. Regionen är ägare till Fullerö 17:8, Fullerö 21:11, Fullerö 21:12 och Fullerö 21:22. Exakt avgränsning av depån avgörs inom planläggning men området förväntas bli cirka 20 hektar och eventuellt omfatta del av fastigheterna Fullerö 21:58, Fullerö 23:4, Fullerö 21:72 med flera.

5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter

- Pågående projekt för utveckling av verksamhetsmark i andra delar av kommunen i synnerhet Rörken verksamhetsområde.
- Övriga projekt inom samordningsprojekt för Storvreta.
- Utvecklingsområden för ändrad markanvändning inom Fördjupad översiktsplan för Storvreta.

6. Tidplan

Projektet uppskattas pågå från 2026 till 2045. Inom den tidsramen ryms ansökan om planbesked, planprocessen, lantmäteriförrättningar, genomförande av allmän plats (etappvis), försäljning av kvartersmark (etappvis) och avslut av projektet.

Uppskattad tidplan för planläggning av verksamhetsmark

- | | |
|---------------------------|----------------|
| • Begäran om planbesked | kvartal 4 2026 |
| • Samråd | kvartal 3 2028 |
| • Granskning | kvartal 3 2029 |
| • Antagande av detaljplan | kvartal 2 2030 |
| • Laga kraft | 2030 |

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

7. Organisation

Organisationen följer den generella fastställda modellen för stora projekt. Roller och ansvar definieras av dokument "Roller och ansvar i projekt". Dokumentet återfinns under planeringsfasen.

Resurser

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

Projektleddare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

Delegering av ansvar

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

8. Projektrutiner

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

9. Risker och möjligheter

Följande **risker** har identifierats:

- Eftersom kommunen inte har rådighet över all mark inom projektområdet krävs det att samtliga markägare inom området är överens om utvecklingen.

Det finns en risk att andra markägare inte har samma tidplan eller uppfattning om utvecklingen vilket kan leda till att projektets genomförande försvåras eller att tidplanen påverkas.

- Projektområdet är stort med synnerligen stora höjdskillnader. Detta medför en risk att kostnader för utbyggnad av allmän plats är svåra att uppskatta i tidigt skede.
- Risk att projektet inte kan genomföras utan en ny trafikplats vid E4an vilket medför tidsförskjutning och kostnadsökningar.
- Tågdepåns slutgiltiga ytbehov är osäker vilket innebär att det finns en risk att ytbehovet är större än nu uppskattade cirka 20 hektar. Ett större ytbehov för tågdepå kan innebära att målet om 70 hektar kvartersmark för verksamheter inte går att uppnå.
- Projektområdet är stort och består av skogsmark. Det kan innebära att det finns okända förutsättningar i området, som okända naturvärden, föroreningar, geologiska förhållanden med mera. Okända förutsättningar riskerar att få bland annat kostnads-, storleks- och andra värdepåverkande följder.

Följande **möjligheter** har identifierats:

- Planläggning av ett område för verksamhetsmark ger Uppsala kommun möjligheten att möta näringslivets behov av att nyetablera, växa eller omlokalisera sin verksamhet.
- Områdets storlek och viktiga strategiska läge i närhet till E4an möjliggör för större etableringar.
- Utbyggnad av allmän plats kan ske i etapper vilket möjliggör att kostnader kan komma successivt.
- Delat ägande ger möjligheter till en jämnare riskfördelning gällande kostnader för utbyggnad av allmän plats.
- En effektiv massbalans i projektets genomförande bedöms kunna få en stor positiv inverkan på projektets helhetsekonomi.

10. Ekonomi

Ekonomiska beslut

Utredningsbudget enligt detta projektdirektiv ersätter tidigare budgetbeslut för projekten Fullerö verksamhetsområde och Tågdepå Fullerö.

Den ekonomi som redovisas mot kommunstyrelsen sker enligt den beslutsgång och rapportering som gäller för exploateringsprojekt. Den ekonomi som redovisas mot plan- och byggnadsnämnden är budgeterad inom plan- och byggavdelningens verksamhet.

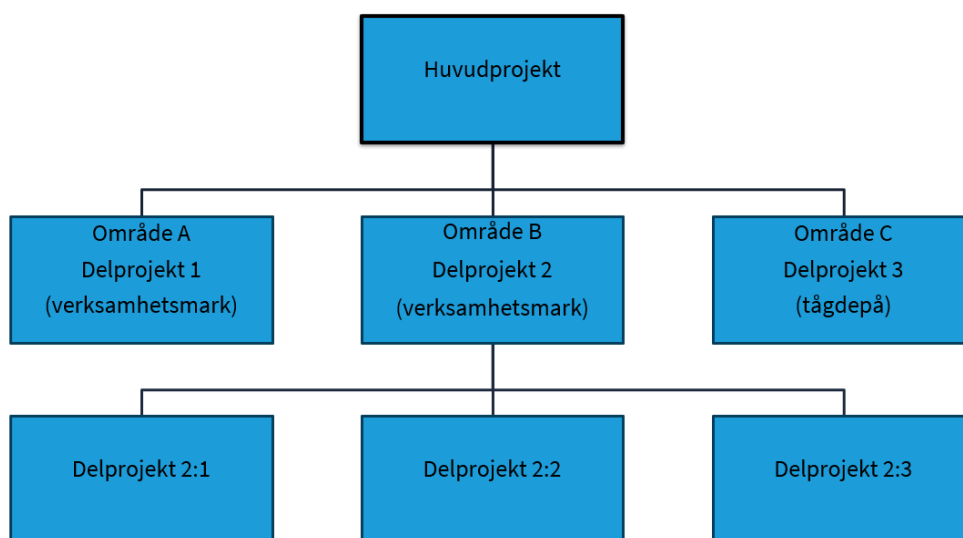
Utredningsbudget

Utredningsbudget som beslutas i detta projektdirektiv omfattar intäkter och kostnader fram till antagande av detaljplaner inom huvudprojektets geografiska avgränsning.

Budget för huvudprojektet ska när det är lämpligt fördelas på fler delprojekt. Målsättningen med varje delprojekt är att de i sin helhetskalkyl ska redovisa ett positivt netto.

Kostnader för övergripande utredningar och analyser inom projektområdet ska belasta huvudprojektet. Dessa utredningar ska sedan utgöra underlag för fördjupade utredningar och kostnadsbedömningar inom respektive delprojekt. Avtal för gemensamma kostnader ska upprättas mellan kommunen och exploatörer som speglar kostnadsbedömningar i delprojekten.

Organisationsschema nedan illustrerar ett exempel på hur huvudprojektet kan brytas ner till olika delprojekt.



Utredningsbudget (Fullerö verksamhetsområde)		Tusental kronor
Intäkter		7 000
Vidarefakturerings		7 000
Kostnader		-51 000
Tidigare upparbetat		-6 700
Markförvärv (internränta)		-9 500
Personal		-3 000
Förprojektering		-15 000
Utredningar		-5 000
Kommunikation och dialog		-300
Planläggning kommunal mark		-4 500
Risk: osäkerheter samt oförutsett		-7 000
Totalsumma		-44 000

Totalekonomi

Projektet är i ett tidigt skede vilket innebär att den uppskattade totalekonomin utgår från antaganden och schabloner. Innehållet är därför mycket osäkert. Vid ändrade markägarförhållande under projektdirektivets livstid påverkar det uppskattningar om försäljningsintäkter samt förändrar fördelningen av kostnader mellan kommunen och exploatörer för utbyggnad av allmän plats. Projektkalkylen ska ses som ett levande dokument och uppdateras löpande. Enligt årshjulsrutin kommer detta att ske vid tertialavstämningar.

Projektets totalekonomi uppskattas i dagsläget inbringa ett totalt netto om cirka 155 miljoner kronor där kostnader uppskattas till cirka 550 miljoner kronor och intäkter till cirka 705 miljoner kronor.

Koncernekonomi

Utöver budgeterade projektkostnader bedöms projektet medföra följdinvesteringar för:

- Uppsala Vatten och Avfall AB då området ligger i anslutning till verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. När området byggs ut föreslås projektområdet ingå i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Bolaget ansvarar under dessa förutsättningar för investeringar kopplade till VA-anläggningar samt för framtida drift och underhåll av dessa.
- Gatu- och samhällsmiljönämnden berörs i egenskap av ansvarig nämnd för kommunal mark, med undantag för idrotts- och fritidsanläggningar. Nämnden ansvarar för investeringar kopplade till anläggningar inom allmän platsmark samt för efterföljande drift och underhåll.

Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning utförs tertialvis och enligt ordinarie förfarande för mål och budget. Eftersom projektet är i ett tidigt skede och kan delas upp i flera projekt och detaljplaner, finns anledning att revidera kalkylen över tid om det har en stor påverkan på den totala projektkostnaden.

11. Avveckling

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

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

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

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

13. Referenser och bilagor

Referenser

Fördjupad översiktsplan Storvreta, 2012

Genomförandeplan Storvreta, 2018

Projektdirektiv för Storvreta

Programdirektiv för verksamhetsmark för näringslivet (KSN-2024-01709)

Näringslivsprogram (KSN-2023-03219)

Mål & budget (KSN-2023-03256)

Begäran om planbesked/planuppdrag

☐ förslag om ny eller ändring av detaljplan

☐ förslag om upphävande av tomtindelning

* obligatoriska uppgifter ska vara ifyllda om förfrågan om planbesked ska anses komplett vid inlämning.
Begäran om fler kompletteringar kan dock förekomma.

Förslagsställare

Förslagsställarens namn/företag *		Personnr/organisationsnr *	
Adress *		Telefon	Mobiltelefon
Postnummer *	Ort *	E-postadress	
Kontaktperson			

Betalningsansvarig/faktureringsadress

Betalningsansvarigs namn/företag *		Personnr/organisationsnr *	
Adress: *		Telefon	Mobiltelefon
Postnummer *	Ort *	E-postadress	
Kontaktperson		Ev. projektnummer/-namn	

Handlingar som bifogas

☐ Situationsplan *	☐ Illustration/skiss	☐ Övriga handlingar
Ange övriga handlingar		
Har förslagsställaren rådighet över den berörda marken eller delar av den?		
☐ Nej ☐ Ja		
Om ja, ange på vilket sätt		

Kompletterande uppgifter

Tidigare kontakt har tagits med följande tjänstemän inom Uppsala kommun *		
☐ Nej ☐ Ja, om ja ange namn och datum		
Handläggarens namn	Datum	Ange diarienummer på tilldelat tidiga skede ärende
Övriga upplysningar		

Projekt (förslagsställarens önskemål)

Fastighetsbeteckning(ar) på berörd fastighet(er) eller gatuadress *			
Önskad användning. Ge en ungefärlig uppskattning av nedanstående uppgifter. *			
Bostad * ☐ Nej ☐ Ja	Småhus *	Om ja ange totalt kvm bostadsarea (BTA) *	Om ja ange antal småhus *
	☐ Nej ☐ Ja		
	Flerbostadshus *	Om ja ange totalt kvm bostadsarea (BTA) *	Om ja ange totalt antal lägenheter *
	☐ Nej ☐ Ja		
	Hyresrätter *		Om ja ange antal lägenheter *
	☐ Nej ☐ Ja		
	Bostadsrätter *		Om ja ange antal lägenheter *
	☐ Nej ☐ Ja		
Handel * ☐ Nej ☐ Ja		Om ja ange totalt kvm bruttoarea (BTA) *	Om ja ange antal arbetsplatser *
Kontor * ☐ Nej ☐ Ja		Om ja ange totalt kvm bruttoarea (BTA) *	Om ja ange antal arbetsplatser *
Industri * ☐ Nej ☐ Ja		Om ja ange totalt kvm bruttoarea (BTA) *	Om ja ange antal arbetsplatser *
Skola * ☐ Nej ☐ Ja	Förskola *	Om ja ange totalt kvm bruttoarea (BTA) *	Om ja ange antal skolplatser *
	☐ Nej ☐ Ja		
	Grundskola *	Om ja ange totalt kvm bruttoarea (BTA) *	Om ja ange antal skolplatser *
	☐ Nej ☐ Ja		
Annan användning			
Beskriv kortfattat syftet och målsättningen för den önskade åtgärden (innehåll och disposition, byggnadens karaktär, exploaterings omfattning etc.) *			
Beskriv kortfattat motivet till ny eller ändrad detaljplan t.ex. ej förenligt med gällande detaljplan *			

Dina personuppgifter behandlas och skyddas av plan- och byggnadsnämnden i enlighet med Dataskyddsförordningen 2016/679 (GDPR). Ändamålet med behandlingen är handläggning av plan- och byggnadsnämndens ärenden. Vi samlar in uppgifter för att kunna handlägga ditt ärende och rättslig grund för detta är myndighetsövning. Uppgifterna sparas i enlighet med plan- och bygglagen, offentlighets- och sekretesslagen och arkivlagen. Vi delar dina uppgifter med andra myndigheter och underleverantörer som regleras via biträdesavtal (PUB). Läs mer om Uppsala kommuns hantering av personuppgifter och dina rättigheter som uppgiftslämnare på www.uppsala.se/gdpr.

Information

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

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

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

Förslagsställarens underskrift

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

Betalningsansvariges underskrift

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

