

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskotts protokoll fredagen den 10 juni 2022

Plats och tid

Kommunstyrelsesalen, samt digitalt via Teams, klockan 13:15-16:42,
ajournering klockan 15.00-15.10

Paragrafer

47-61

Justering

Uppsala kommun använder sig av en avancerad elektronisk underskrift för justering av beslutsprotokoll. Denna återfinns på protokollets sista sida.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

Närvarande

Beslutande

Erik Pelling (S), ordf. – på distans
Helena Nordström Källström (MP), 1:e vice ordf. – på plats
Tobias Smedberg (V) §§ 47-53, 56-61 – på plats
Jonas Petersson (C) – på distans
Jonas Segersam (KD) §§ 47-50 – på distans
Mohamad Hassan (L) §§ 51-61

Ej tjänstgörande ersättare

Mohamad Hassan (L) §§ 47-50

Övriga närvarande

Joachim Danielsson stadsdirektör, Anna Sander avdelningschef, Jill Bergefur, Germund Landqvist, Pär Ridderstolpe, enhetschefer, Patrik Pederson, Lina Bolin, controller, Sara-Carin Öhman kommunsekreterare, Torsten Livion, processledare tidiga skeden, Michael Eriksson, Gustav Hector, Marcus Kollberg, Jeff Wijesinghe, Sara Ringbom, Julia Stålnacke, Kristina Sandberg, Sofie Rosell, Fanny Reuterskiöld Humpreys, Josefine Bosell, Iris Löfwendahl, Gabriella Burel, föredragande projektledare/projektkoordinatorer.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

§ 47

Val av justerare samt justeringsdag

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** utse Jonas Petersson (C) till justerare, samt
 2. **att** justeringen äger rum tisdagen den 14 juni 2022.
-

§ 48

Fastställande av föredragningslista

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** fastställa föredragningslistan med följande ändringar:
 - infoärende Markanvisning Svea fastigheter tillkommer
 - infoärende Markförvärvsverksamhet utgår
 - ärende 9 och 11 tidigareläggs

§ 49

Utvecklingsplan och projektdirektiv Uppsala C KSN-2022-01061

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar för egen del

1. **att** revidera tjänsteskrivelsen med ett förtydligande om hur god tillgång till ytor för allmänheten i och utanför stationshuset tillgodoses.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

2. **att** godkänna utvecklingsplan för Uppsala C enligt ärendets bilaga 1,
3. **att** godkänna projektdirektiv för Uppsala C enligt ärendets bilaga 2,
4. **att** godkänna utredningsbudget för Uppsala C i enlighet med ärendets bilaga 3, samt
5. **att** ge förvaltningen i uppdrag att tillgängliggöra och informera om utvecklingsplanen vid Uppsala C i samband med den medborgar- och resenärdialog som planeras inom ramen för det fortsatta arbetet med utvecklingen av området.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med Region Uppsala tagit fram förslag till utvecklingsplan för Uppsala C och projektdirektiv för genomförandet av det gemensamma regionala utvecklingsprojektet Uppsala C inom det så kallade Uppsalapaketet. Projektet Uppsala C innefattar byggandet av samhällsbarande infrastruktur för lokal och regional kollektivtrafik samt cirka 52 000 kvadratmeter bruttototalarea lokaler för kontor och centrumservice med minst 3000 arbetsplatser under åren 2025 till och med 2040.

Projektdirektiv ger ramar för skapandet av en projektorganisation som utför de uppgifter som direktiven slår fast. Direktivet slår bland annat fast projektets syfte, målbild, förutsättningar, beroenden, leveranser, avgränsningar, organisation, risker och ekonomiska konsekvenser.

Projektdirektivet ska utgöra ramarna för projektet, vilket medför att målen för projektet i nuläget ligger på en övergripande nivå i form av en målbild och att de kommer att preciseras i det fortsatta arbetet.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 7 juni 2022
- Bilaga 1, Utvecklingsplan Uppsala C
- Bilaga 2, Uppsala C, projektdirektiv
- Bilaga 3, Underlag för beslut om utredningsbudget för Uppsala C

Beslutsgång

Mark- och exploateringsutskottet beslutar att tjänsteskrivelsen ska revideras med ett förtydligande om hur god tillgång till ytor för allmänheten i och utanför stationshuset tillgodoses.

Särskilt yttrande

Tobias Smedberg (V) anmäler följande särskilda yttrande:

Jag beklagar att ärendet beslutas under stark tidspress och med minimala, nästintill obefintliga, möjligheter för oss folkvalda att förankra beslutet i våra demokratiska organisationer. Vi borde även haft en omvänd arbetsordning där vi först går ut för bred förankring hos folkvalda, resenärer och befolkning i övrigt för att därefter fatta beslut; inte som nu när vi först fattar beslut och därefter förankrar.

Jag beklagar också att ärendet utgår från att nästa hela framdriften bygger på att kommunen säljer mark och att det är privata ägare som ska uppföra och äga de samhällsviktiga fastigheter som platsen består av. Grundregeln bör vara att det är samhället som äger samhällsviktiga fastigheter. Kommunen bör i möjligaste mån låta så stor del som möjligt av området vid resecentrum ägas av kommunen. De långsiktiga ekonomiska effekterna borde vara positiva för kommunen om vi själva äger fastigheten och privata aktörer hyr in sig hos oss. En fullskalig realisering av sådan ambition bygger dock på att staten tar ett större ansvar för att möjliggöra kommunala investeringar i samhällsviktiga fastigheter.

Slutligen vill jag också understryka vikten av att i den fortsatta processen säkerställa att resecentrumet rymmer generöst tilltagna utrymmen för människor att vistas och vänta på reseavgångar utan att behöva konsumera.

§ 50

Uppföljning av budget för exploateringsprojekt per mars 2022

KSN-2019-03709

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna uppdaterad prognos för samtliga projekt inom mark- och exploateringsverksamheten enligt ärendets **bilaga 1** och **2**, samt
2. **att** godkänna upprättade avvikelserapporter med tillhörande åtgärdsförslag enligt ärendets **bilaga 3**.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

3. **att** godkänna nya budgetar för projekt (markerade med B) i enlighet med ärendets **bilaga 1**.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 12 februari 2020 (§ 3), att anta budgetar för samtliga exploateringsprojekt. I samma beslut antogs också formen för den uppföljning och rapportering som ska ske för varje projekt.

Uppföljning av projektens budgetar sker tre gånger per år, i samband med den ordinarie delårsuppföljningen. Vid uppföljningen ska avvikelser från beslutade budgetar redovisas i form av avvikelserapporter alternativt nya budgetbeslut, beroende på avvikelsens storlek. Avvikelse rapporterna ska innehålla förklaringar till avvikelserna och en beskrivning av genomförda och planerade åtgärder för att motverka eller kompensera för ytterligare avvikelser. I detta ärende är utgångspunkten de budgetar som tidigare har beslutats för respektive exploateringsprojekt, jämfört med prognoser utförda vid den ordinarie tertialuppföljningen per 26 november 2021.

Beslutet fattas med stöd av kommunstyrelsens beslut 12 februari 2020 (§ 3).

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 17 maj 2022
- Bilaga 1, Budget för samtliga pågående projekt
- Bilaga 2, Nedbruten budget för projekt på kommunal samt privat mark

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

- Bilaga 3, Avvikelsesrapporter med åtgärdsförslag

Beslutsgång

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

§ 51

Förlängning av markanvisningsavtal med Hökerum Bygg AB för del av Kronåsen 1:25 KSN-2017-1589

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna markanvisningsavtal med Hökerum Bygg AB (organisationsnummer 556153–6185) avseende del av fastigheten Kronåsen 1:25 enligt ärendets **bilaga 1**.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott fattade 2017-04-03 beslut om att markanvisa del av fastigheten Kronåsen 1:25 inom detaljplan för kvarteret Sagan med flera (PBN-2014-000508) till Hökerum Bygg AB för att bygga bostadsrätter i Ulleråker. Markanvisningsavtalet förlängdes genom nytt markanvisningsavtal som beslutades den 10 november 2021 i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. Det nya avtalet uppdaterades med skrivelser om ett fortsatt samarbete för att ta fram ett nytt projektförslag.

Projektförslaget har nu uppdaterats för att bättre svara upp mot Ulleråkerprojektets kvalitetsmål. En kvalitets- och hållbarhetsbilaga har tagits fram för att redogöra för de projektkvaliteter som behöver vidareutvecklas inför ett framtida köpeavtal.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att markanvisningsavtalet förlängs med Hökerum Bygg AB med det uppdaterade förslaget.

Markanvisningsavtalet föreslås gälla fram till och med 1 juni 2023.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.8 i delegationsordning för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 24 maj 2022
- Bilaga 1, Markanvisningsavtal med Hökerum Bygg AB avseende del av Kronåsen 1:25 inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 2, Karta

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

Beslutsgång

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

§ 52

Markanvisningsavtal Bifodret AB avseende del av Kåbo 1:18

KSN-2019-2213

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna markanvisningsavtal med Bifodret AB (organisationsnummer 559293–9705) gällande fastigheten Kåbo 80:1, enligt ärendets **bilaga 1**.

Sammanfattning

Kommunen tecknade den 28 april 2021 markanvisningsavtal med Bifodret AB inom Rosendal, etapp 4. Markanvisningen innebar att ett projekt med 200 prisrimliga hyresrätter skulle kunna tillskapas där byggaktören är en byggande arkitekt. För att kunna tillskapa prisrimliga bostäder avsåg Bifodret AB söka investeringsstöd för projektet.

Investeringsstödet upphörde den 1 januari 2022 vilket medförde att Bifodret AB inte längre har möjlighet att bygga prisrimliga bostäder med hjälp av investeringsstöd.

Bifodret AB har i samråd med kommunen omarbetat projektförslaget med riktning mot större lägenheter, förbättrade klimatmål och fortsatt hög arkitektonisk gestaltning.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett nytt markanvisningsavtal tecknas med Bifodret AB för del av fastigheten Kåbo 1:18, kvarter D, inom Rosendal etapp 4. Markanvisningsavtalet föreslås gälla fram till och med 10 juni 2023 och ersätter det gällande markanvisningsavtalet i sin helhet.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.8 i delegationsordningen för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 22 maj 2022
- Bilaga 1, Markanvisningsavtal med Bifodret AB avseende del av Kåbo 1:18 inklusive avtalsbilagor

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

- Bilaga 2, Karta, illustrationer och lägenhetsfördelning

Beslutsgång

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

§ 53

Markanvisningsavtal Hike and Bike Hyresbostad AB avseende fastigheten Kåbo 80:1

KSN-2020-00139

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna markanvisningsavtal med Hike and Bike Hyresbostad AB (organisationsnummer 559321-7275) gällande fastigheten Kåbo 80:1, enligt ärendets **bilaga 1**.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett markanvisningsavtal tecknas med Hike and Bike Hyresbostad AB för fastigheten Kåbo 80:1, kvarter J, inom Rosendal etapp 3. Markanvisningsavtalet föreslås gälla fram till och med 10 juni 2023.

Rosendal Torg Ekonomisk Förening (organisationsnummer 769631-6871) markanvisades fastigheten Kåbo 80:1 genom direktanvisning den 26 februari 2020. Då det vidareutvecklade projektförslaget inte var förenligt med gällande detaljplanebestämmelser för Rosendal och således inte godkändes, löpte markanvisningsavtalet ut den 26 februari 2021.

Under 2022 har projektförslaget omarbetats. En ny markanvisning föreslås för det omarbetade förslaget. Hike and Bike Hyresbostad AB är ett helägt bolag inom samma koncern som Rosendal Torg Ekonomisk Förening.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.8 i delegationsordningen för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 12 maj 2022
- Bilaga 1, Markanvisningsavtal med Hike and Bike Hyresbostad AB avseende Kåbo 80:1 inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 2, Karta, illustrationer och lägenhetsfördelning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

Beslutsgång

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

§ 54

Markanvisningsavtal med Eksjöhus Bostad AB avseende Kåbo 71:1

KSN-2021-03002

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna markanvisningsavtal med Eksjöhus Bostad AB (organisationsnummer 559119-5879) gällande fastigheten Kåbo 71:1, enligt ärendets **bilaga 1**.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett markanvisningsavtal tecknas med Eksjöhus Bostad AB för fastigheten Kåbo 71:1 inom Rosendal etapp 3. Markanvisningsavtalet föreslås gälla fram till och med 1 juni 2023.

En markanvisningstävling genomfördes under maj till december 2021 där vinnarna erbjöds att teckna ett optionsavtal för att i nära samarbete med kommunen utveckla inlämnat tävlingsbidrag till ett genomförbart projektförslag. Eksjöhus Bostad AB har under våren arbetat fram ett projektförslag som nu ligger till grund för markanvisningsavtalet.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.8 i delegationsordningen för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 25 maj 2022
- Bilaga 1, Markanvisningsavtal med Eksjöhus Bostad AB avseende Kåbo 71:1 inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 2, Karta, illustration och lägenhetsfördelning

Beslutsgång

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

§ 55

Markanvisningsavtal med RE Equity Fund AB avseende Kåbo 82:1

KSN-2021-03005

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna markanvisningsavtal med RE Equity Fund AB (organisationsnummer 559165-5021) gällande fastigheten Kåbo 82:1, enligt ärendets **bilaga 1**

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett markanvisningsavtal tecknas med RE Equity Fund AB för fastigheten Kåbo 82:1 inom Rosendal etapp 3. Markanvisningsavtalet föreslås gälla fram till och med 1 juni 2023.

En markanvisningstävling genomfördes under maj till december 2021 där vinnarna erbjöds att teckna ett optionsavtal för att i nära samarbete med kommunen utveckla inlämnat tävlingsbidrag till ett genomförbart projektförslag. RE Equity Fund AB har under våren arbetat fram ett projektförslag som nu ligger till grund för markanvisningsavtalet.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.8 i delegationsordningen för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 25 maj 2022
- Bilaga 1, Markanvisningsavtal med RE Equity Fund AB avseende Kåbo 82:1 inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 2, Karta, illustration och lägenhetsfördelning

Beslutsgång

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

§ 56

Markanvisningsavtal med ETC Bygg AB avseende del av Gottsunda 11:20 vid Elfrida Andrées väg

KSN-2021-02547

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna upprättat förslag till markanvisningsavtal med ETC Bygg AB (organisationsnummer 212000-3005) avseende del av fastigheten Gottsunda 11:20 enligt ärendets **bilaga 1**.

Sammanfattning

Mark- och exploateringsutskottet beslutade den 2 juni 2021, § 51, att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att förhandla om markanvisningsavtal med ETC Bygg AB för ett markområde vid korsningen Elfrida Andrées väg-Orkestervägen. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår nu tecknande av ett markanvisningsavtal med ETC Bygg AB för del av Gottsunda 11:20. Markanvisningsavtalet föreslås gälla fram till och med 9 juni 2024.

Markanvisningen innebär att cirka 125 bostadslägenheter kan tillskapas. Ungefär hälften av lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt, resterande ska upplåtas med bostadsrätt.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.8 i delegationsordning för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 23 maj 2022
- Bilaga 1, Markanvisningsavtal ETC Bygg, inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 2, Karta

Beslutsgång

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

§ 57

Markanvisningsavtal med Stena Fastigheter Stockholm AB avseende Kåbo 72:1

KSN-2021-03003

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna markanvisningsavtal med Stena Fastigheter Stockholm AB (organisationsnummer 556089-5889) gällande fastigheten Kåbo 72:1, enligt ärendets **bilaga 1**.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett markanvisningsavtal tecknas med Stena Fastigheter Stockholm AB för fastigheten Kåbo 72:1, kvarter C, inom Rosendal etapp 3. Markanvisningsavtalet föreslås gälla fram till och med 10 juni 2023.

En markanvisningstävling genomfördes under maj till december 2021 där vinnarna erbjöds att teckna ett optionsavtal för att i nära samarbete med kommunen utveckla inlämnat tävlingsbidrag till ett genomförbart projektförslag. Stena Fastigheter Stockholm AB har under vintern arbetat fram ett projektförslag som nu ligger till grund för markanvisningsavtalet.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.8 i delegationsordningen för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 23 maj 2022
- Bilaga 1, Markanvisningsavtal med Stena Fastigheter Stockholm AB avseende Kåbo 72:1 inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 2, Karta

Beslutsgång

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

§ 58

Exploateringsavtal med Alma Fålhagen AB avseende fastighet Fålhagen 3:1

KSN-2022-01232

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och Alma Fålhagen AB (organisationsnummer 556713-4100) avseende fastighet Fålhagen 3:1, enligt ärendet **bilaga 1**.

Sammanfattning

Alma Fålhagen AB, nedan kallad exploatören, är ägare till Fålhagen 3:1. Exploatören avser att uppföra bebyggelse för kontor-, hotell- och centrumändamål i enlighet med förslag till detaljplan för kvarteret Siv (diarienummer PBN-2019-001087).

Ett förslag till exploateringsavtal har upprättats mellan kommunstyrelsen och exploatören för att reglera marköverlåtelse samt säkra finansiering av utbyggnad av allmän platsmark. Avtalet omfattar bland annat överenskommelse om att exploatören ska ersätta kommunstyrelsen med sin andel av de faktiska kostnaderna för genomförandet av anläggningar inom allmän plats. Exploatörens totala kostnadsansvar bedöms uppgå till cirka 7,6 miljoner kronor.

Exploatören ska förvärva tredimensionell byggrätt av kommunstyrelsen till en kostnad om cirka 1,7 miljoner kronor.

Detaljplanen planeras att antas av plan- och byggnadsnämnden den 23 juni 2022.

Exploatören planerar inleda rivning av befintlig bebyggelse så snart detaljplanen antagits.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.1.2 och 4.5.3 i delegationsordningen för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 20 maj 2022

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

- Bilaga 1, Exploateringsavtal inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 2, Karta

Beslutsgång

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

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

§ 59

Markanvisningsprocess för mobilitetshus i Centrala Ulleråker

Överläggningsärende

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott överlägger i ärendet.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

§ 60

Kommande markanvisningstävling Östra Sala backe 3c

Överlägningsärende

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott överlägger i ärendet.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2022-06-10

§ 61

Informationsärenden

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har informerats om följande ärenden:

Uppsalapaketet

- Medborgardialog Centrala Nåntuna
- Järnvägsplan
- Månadsrapport

Utvärdering byggemenskapen Gården

Markanvisning Svea fastigheter

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.