

§ 71

Projektdirektiv för utredning gällande utvecklingsmodell vid nytt stationsläge i Bergsbrunna

KSN-2021-01271

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv för utredning gällande utvecklingsmodell vid nytt stationsläge i Bergsbrunna enligt ärendets **bilaga 1**.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram förslag till ett projektdirektiv för en utredning gällande utvecklingsmodell vid nytt stationsläge i Bergsbrunna inom ramen för Uppsalapaketet. Utredningen ska resultera i ett beslutsunderlag som beskriver för- och nackdelar med utvecklingsbolag och andra genomförandemöjligheter.

Direktivet slår bland annat fast projektets syfte, mål, förutsättningar, beroenden, leveranser, avgränsningar, organisation, risker, möjligheter och ekonomiska konsekvenser.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 31 augusti 2021.
- Bilaga 1, Projektdirektiv för utredning gällande utvecklingsmodell vid nytt stationsläge i Bergsbrunna.

Beslutsgång

Ordförande ställer föreliggande förslag till beslut mot avslag och finner att mark- och exploateringsutskottet bifaller detsamma.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2021-08-31

Diarienummer:
KSN-2021-01271

Handläggare:
Tobias Fröberg

Projektdirektiv för utredning gällande utvecklingsmodell vid nytt stationsläge i Bergsbrunna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv för utredning gällande utvecklingsmodell vid nytt stationsläge i Bergsbrunna enligt ärendets **bilaga 1**.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram förslag till ett projektdirektiv för en utredning gällande utvecklingsmodell vid nytt stationsläge i Bergsbrunna inom ramen för Uppsalapaketet. Utredningen ska resultera i ett beslutsunderlag som beskriver för- och nackdelar med utvecklingsbolag och andra genomförandemöjligheter.

Direktivet slår bland annat fast projektets syfte, mål, förutsättningar, beroenden, leveranser, avgränsningar, organisation, risker, möjligheter och ekonomiska konsekvenser.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret samt berörda bolag. Konsekvenser ur näringslivets behov beaktas genom att företag och organisationer deltar redan i ett tidigt skede när området utvecklas. Barn- och jämställdhetsperspektiven bedöms inte vara relevanta för detta ärende.

Föredragning

I Uppsalapaketet finns en överenskommelse om ett nytt stationsläge i Bergsbrunna. Kring stationsläget planeras många arbetsplatser, exempelvis kontor, vård, skola,

handel, service samt bostäder, kultur och torg. Området närmast stationen bedöms vara den bästa platsen för arbetsplatser och samtidigt viktigt att få på plats tidigt vid stationens öppnande för att möjliggöra en levande och trygg stadsnod. Att få aktörer att etablera kontorsarbetsplatser på en helt ny plats är dock utmanande.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv. Projektet syftar till att studera om ett utvecklingsbolag kan vara ett sätt att tidigt lyckas etablera en stadsnod med många arbetsplatser kring det nya stationsläget i Bergsbrunna. Även andra alternativ ska utredas. Projektets ska leverera ett beslutsunderlag för valet av genomförandemodell.

Ekonomiska konsekvenser

Utredningens kostnader uppgår till 9,4 miljoner kronor fördelade på år 2021 samt 2022. Kostnaden belastar kommunstyrelsen genom Uppsalapaketets exploateringsverksamhet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 31 aug 2021.
- Bilaga 1, Projektdirektiv för utredning gällande utvecklingsmodell vid nytt stationsläge i Bergsbrunna.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Projektdirektiv

Datum:
2021-08-31

Diarienummer:
KSN-2021-01271

Dokumentägare:
Tobias Fröberg

Dokumentredaktör
Programkontoret

Utredning gällande utvecklingsmodell vid nytt stationsläge i Bergsbrunna.

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

Projektdirektiv	1
Innehåll.....	2
1. Grundläggande information	3
Uppsalapaketet	3
Utvecklingsbolagsmodellen -ett möjligt alternativ.....	3
Syfte	4
Styrning	4
Intressenter	4
2. Mål.....	5
Projekt mål.....	5
Effekt mål	5
3. Förutsättningar.....	5
Icke förhandlingsbara förutsättningar.....	5
Tidigare utredningar	5
Beroenden till andra projekt.....	5
4. Omfattning och leveranser.....	6
Utredning av genomförandemodell	6
Dialog och platsutveckling	6
Aktiviteter	6
Avgränsningar	7
5. Tidplan.....	7
6. Organisation	7
Resurser	7
Delegering av ansvar	7
7. Projektrutiner.....	7
8. Risker	7
9. Ekonomi	8
Budget	8
Ekonomisk uppföljning och prognoser	8
Finansiering.....	8
10. Avveckling	9
11. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”	9
12. Referenser och bilagor	9

1. Grundläggande information

Uppsalapaketet.

Uppsala är Sveriges fjärde kommun med 230 000 invånare. En växande regional arbets- och utbildningsmarknad, tillsammans med tillgång till spetskompetens främjar nytänkande och innovationer. Detta ökar trycket på bostadsmarknaden men även efterfrågan på 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 och därmed skapa möjligheter till ett mer 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 tydliggör inom vilket geografiskt område stadsdelarna ska byggas samt en rad övriga förutsättningar.

FÖP Sydöstra stadsdelarna ger en tydlig inriktning för utbyggnaden tillsammans med Översiktsplanen från 2016 och är så detaljerad att kommunen bedömer att de detaljplaner som den inrymmer, inte behöver ha något programskede. Under januari 2019 godkändes programdirektivet för Uppsalapaketet. Programmet är tänkt att realisera utbyggnaden i enlighet med avtalet med staten och regionen. Uppsalapaketet har en särskild styrgrupp och en rad ingående projekt, däribland FÖP Sydöstra stadsdelarna.

Den nya stadsnoden i Bergsbrunna skall bli en hållbar och attraktiv miljö att besöka, bo och arbeta i.

*”Runt den nya järnvägsstationen föreslås en stadsnod med intensivt kulturellt och kommersiellt utbud både natt- och dag.” **

* Fördjudad översiktsplan för de Sydöstra stadsdelarna inklusive Bergsbrunna Utställningshandling. Sid 26.

Utvecklingsbolagsmodellen -ett möjligt alternativ.

Att arbeta genom ett utvecklingsbolag pekades tidigt ut som ett möjligt genomförandealternativ. Bolaget skulle då ha ett tydligt syfte;

-möjliggöra en större kommersiell etablering tidigt i centrala Bergsbrunna.

Kontorsetableringar skiljer sig från till exempel bostadsutveckling på flera sätt men vedertaget är att etablera arbetsplatser (en ”kontorshub”) på en helt ny plats är mycket utmanande. Det är helt enkelt svårt att övertyga kommersiella kontorsutvecklare att satsa på en plats först själva.

För att möjliggöra detta kan ett alternativ vara att man bildar ett utvecklingsbolag som sätter dem (kontorutvecklarna) i ett sammanhang från början. De är inte först,

utan tar rygg på en redan beslutad satsning från utvecklingsbolagets huvudpartners. Till exempel att kommunen bildar utvecklingsbolaget tillsammans med Regionen och Universitetet(en) som huvudpartners. I detta bolag kan partnererna satsa med verksamheter som utgör en bas för arbetsplatsetableringarna. Detta kan göra området attraktivt för privata fastighetsbolag att satsa på kontorsfastigheter inom såväl utvecklingsbolagets detaljplan som närliggande framtida planer i ett senare skede.

Utvecklingsbolaget kan bli katalysatorn som får etableringen av en kontorshub i Bergsbrunna att lyckas. En kraftfull satsning som ger genomförandekraft och trovärdighet för dem som blir projektpartners.

Utvecklingsbolaget skulle även tydligare kunna marknadsföra platsen (place making) med en tydlig logik och styrka som en "vanlig" detaljplan inte kan.

Alternativa modeller för utvecklingen av området kommer också studeras.

Syfte

Detta projekts syfte (nedan kallat Projektet) är att utreda och ta fram ett grundligt beslutsunderlag för en utvecklingsmodell. En möjlighetsstudie.

Projektet är i enlighet med leveransen "*Studie av associationsform för utbyggnad av mark invid Uppsala S samt framtagande av beslutsunderlag i enlighet med studiens slutsatser*" från det godkända* projektdirektivet för Sydöstra staden. **Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. 2020 08 26. Beslutsparagraf 4.*

En utredningsbudget att välja utvecklingsmodell för åren 2021–2022 (eller till beslut) redovisas. Direktivet ska aktualitetsförklaras 2022 eller så snart ett tydligt behov uppstår.

Styrning

Projektet styrs i enlighet med processen 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. 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.

Intressenter

Projektets intressenter utgörs av kommunala förvaltningar, bolag samt nämnder som berörs av uppdraget samt byggaktörer och fastighetsutvecklare, Trafikverket, Region Uppsala, Universiteten i Uppsala, Staten (som kommunens motpart i Uppsalapaketet), länsstyrelsen, ledningsägare, fastighetsägare, boende, allmänhet, näringsidkare/verksamhetsaktörer, föreningar, skolor och förskolor inom Projektområdet, media m.fl.

2. Mål

Projekt mål

Ett beslutsunderlag som tagit hänsyn till för och nackdelar med utvecklingsbolagsmodellen och andra alternativa genomförandemöjligheter.

Effekt mål

Projektet har fyra effekt mål:

1. Underlag som pekar ut det ekonomiskt och genomförandemässigt mest fördelaktiga alternativet.
2. Bättre kunskap om områdets förutsättningar som underlag till framtida planläggning.
3. Information som underlättar i diskussion med regionen och Trafikverket kring utvecklingen av området.
4. Kunskap om kommunens möjligheter att bilda och arbeta i utvecklingsbolagsform i stadsbyggnadsprojekt.

3. Förutsättningar

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 Sydöstra stadsdelarna är inte tvingande, men styr genom sina tydliga intentioner och projektförutsättningar.

Tidigare utredningar

En bolagsutredning (del av projekt Genomförandestrategi Uppsalapaketet) "Exploatering i kommunal förvaltning eller kommunalt exploateringsbolag", har genomförts, som ger förutsättningar för att genomföra exploatering av mark inom Projektområdet i olika associationsformer. Projektet tar hänsyn till slutsatserna i utredningen vid projektplanering, uppstart av delprojekt och efterföljande genomförande av delprojekten. Projektet är en fortsatt fördjupning av denna utredning fram till ett beslutsunderlag.

Beroenden till andra projekt

Uppsalapaketet, programledning

Uppföljning av mål som finns i avtalet med staten och regionen sker genom Uppsalapaketets programledning. Övergripande frågor som rör både Projektet och flera andra projekt inom Uppsalapaketet samordnas 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 gatusektioner, marknivåer, korsningspunkter, gränssnitt med mera.

Övriga stadsbyggnadsprojekt

Projektet samverkar med närliggande stadsbyggnadsprojekt (Gottsunda, Ulleråker samt tillkommande exploateringsprojekt som omfattas av avtalet med staten och regionen)

Projekt Uppsala Södra samt Fyrspår

Projektet är beroende av att en överenskommelse kan träffas kring fördelning av ansvar för byggande, drift och underhåll av angöringsytor, korsningspunkter, ramper och trappor, entréer och stationsanläggningar med flera gränssnitt mellan kommunens, regionens och Trafikverkets ansvarsområden. 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.

4. Omfattning och leveranser

Utredning av genomförandemodell

1. Affärsmodell. Legal och skatteutredning. Genomförandestrategi. Organisation med indikativ budget.
2. Koncept/strategi för etablering av arbetsplatser.
3. Kommunala etableringar som skola, kultur, idrott/fritid.
4. Handel samt hospitality utredning.
5. Kommunikationsstrategi. Place making.
6. Slutrapport. Beslutsunderlag.

Dialog och platsutveckling

7. Stadsbyggnad grundstruktur. Detaljplanens utbredning och storlek. Volymstudie. Förberedande planarbete.
8. Teknisk försörjning. Dialogunderlag med innovativa lösningar till marknadsdiskussion.
9. Samverkan etableringar; kommunala, regionala samt universiteten.
10. Samverkan stationsprojektet med Trafikverket och Regionen.
11. Involvering och medborgardialog.
12. Namnfrågan.

Aktiviteter

13. Referensprojekt, genomlysning med slutsatser.

Avgränsningar

Projektet utreder enbart ett utvecklingsbolag för tänkt detaljplan runt den nya tågstationen. Övergripande utredningar såsom till exempel handelsutredningen kommer dock ta hänsyn till hela kommunen för att ge ett strategiskt beslutsunderlag.

5. Tidplan

Utredningen skall genomföras och beslutsunderlaget skall vara färdigt inom 2022. Det är i linje med den övergripande tidsplanen för Uppsalapaketet.

6. Organisation

Roller och ansvar definieras av dokument "Roller och ansvar i projekt".

Organisationen följer den generella fastställda modellen för stora projekt.

Resurser

<i>Till Projektägare utses</i>	<i>Stadsbyggnadsdirektör</i>
<i>Till Operativ projektägare utses</i>	<i>Avdelningschef Mark och Exploatering</i>
<i>Styrgrupp skall utgöras av</i>	<i>SBF SG samhällsbyggnad, -efter beslutat direktiv SBF SG projekt</i>

Projektledare 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.

7. Projektrutiner

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

8. Risker

-Risk för att konsulter eller utredningar fördröjs på grund av bristande personalresurser både internt som externt.

-Risk för långdragen beslutsprocess på grund av många parter.

-Risk för att beslut att ej gå vidare med genomförandemodellen (medel samt tid använts utan att resultatet omsätts i praktiken).

9. Ekonomi

Budget

Den utredningsbudget som beslutas i detta projektdirektiv, inrymmer övergripande kostnader för Projektet för åren 2021–2022 i dagens penningvärde.

Budgeten är en driftbudget, där medel hämtas från exploateringsekonomi. Inom denna budget ryms övergripande utredningar för hela Projektområdet, intern tid för övergripande frågor såsom verksamhets- och ekonomistyrning. * Tidig uppskattning.

	2021	2022
<i>Handelsutredning</i>	300	
<i>Arkitekt*</i>	500	200
<i>Teknisk Infrastruktur*</i>	300	300
<i>Hospitality Utredning*</i>		300
<i>Legal + Skatt*</i>		1500
<i>Place Making / PA*</i>		400
<i>Intern Tid*</i>	2700	2700
<i>Studieresor*</i>		200
	9400	3800
		5600

Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning utförs tertialvis och enligt modell för exploateringsprojekt.

Finansiering

Utredningsarbetet finansieras av kommunstyrelsen såsom markägare via intäkter från markförsäljningar i området.

Utvecklingsbolaget finansieras senare av ägarna samt partners.

10. Avveckling

Projektet avvecklas och arkiveras efter beslut.

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

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

	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 planeringsfasen är säkrade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planeringsfasen 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 planeringsfasen 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 diarietäring är utsedd och en akt är upprättad för projektet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Referenser och bilagor

Referenser

PM Exploatering i kommunal förvaltning eller kommunalt exploateringsbolag.
2020 07 01. Författare: Jonas Svensson