

Handläggare  
Karl Ingelstam  
Bäcklund Anna

Datum  
2018-08-07

Diarienummer  
KSN-2018-2233

Kommunstyrelsen

## Projektdirektiv för södra Gunsta

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

**att** godkänna förslag till projektdirektiv för Södra Gunsta

### Sammanfattning

Södra Gunsta planeras bli en sammanhållen stadsstruktur som ska fungera som ett lokalt centrum i Funbo med såväl bostäder som kommersiell och kommunal service. Bostadsbebyggelsen planeras bestå av både enfamiljshus och flerbostadshus.

Projektet är beroende av ny vägplan för del av väg 282 då det behövs ny cirkulationsplats och infart till utbyggnadsområdet.

Kostnad för utbyggnad av allmänna platser uppskattas i detta tidiga skede till storleksordningen cirka 540 miljoner kronor, vilken till fullo ska finansieras genom intäkter från markförsäljningar och genom att byggherrar erlagger ersättning för utbyggnad av allmän platsmark.

### Ärendet

Södra Gunsta är beläget cirka en mil utanför Uppsala tätort längst väg 282. Området består i dag mestadels av ett kuperat område med skog och mindre våtmarker samt ett låglänt öppet landskap. Sedan år 2011 finns en fördjupad översiktsplan för Funbo. I denna anges Södra Gunsta som ett område som ska utvecklas med ny bebyggelse som ska sammanlänkas med den befintliga bebyggelsen i Brobyhage.

Den fördjupade översiktsplanen innehåller ambitioner om sociala och miljömässiga kvalitéer, bland annat att byggnationen i Funbo inte ska bidra till ökade klimatförändringar. Det finns också sociala mål som att utveckla kommunal service med bland annat skola och förskola. Utbyggnaden ska ske successivt, i lagom takt så att så att man under utbyggnadsskedet kan känna igen bygdens identitet.

Del av Södra Gunsta utgörs av kommunalägd mark som planeras att säljas till byggherrar och del av området ägs av byggherrar och andra privata markägare.

Viss del av den kommunala marken är redan markanvisad, bland annat till skolfastigheter i syfte att bygga en skola.

Två av detaljplanerna i området är redan antagna och en har varit ute på samråd.



Figur 1. Karta med Södra Gunsta markerat med rosa Föredragning

### Föredragning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv, **bilaga 1**, för att i enlighet med kommunens samhällsbyggnadsprocess planera och genomföra stadsbyggnadsprojekt Södra Gunsta.

Projektet avser att hantera stadsutvecklingsprojektet Södra Gunsta. Området planeras till en trädgårdsstad med ett lokalt centrum som är tänkt att försörja även övriga delar av Funbo. Totalt planeras cirka 1500 bostäder, både i form av enbostadshus och flerbostadshus. Ett blandat bostadsbestånd skapar möjlighet att göra bostadskarriär inom området och minskar risken för segregation.

I det lokala centrumet planeras främst flerbostadshus och möjligheter till kommersiell service. Här planeras även ett lokalt torg. I området planeras också ny förskola, skola, idrottshall, fotbollsplaner och rekreationsytor i form av parker och grönområden.

För att genomföra projektet behövs ny vägplan för väg 282, kommunen avser att teckna medfinansieringsavtal med Trafikverket för genomförandet av vägplanen.

### Ekonomiska konsekvenser

Kommunen beräknas att få intäkter från markförsäljning och i form av exploateringsersättning om sammanlagt cirka 970 miljoner kronor. Sammantaget bedöms exploateringskostnaderna för allmän plats uppgå till cirka 540 miljoner kronor.

Intäkterna ska förutom att finansiera utbyggnad av allmän plats även kunna finansiera del av den sociala infrastrukturen i form av skolor, förskolor med mera. Kostnaden för anläggande och byggnation av social infrastruktur beräknas till cirka 600 miljoner kronor vilket inkluderar skolor, förskolor, bollplaner och motionsslinga.

Ekonomisk uppföljning och prognoser utförs i samband med tertialrapportering genom fastställda rutiner inom stadsbyggnadsförvaltningen kopplade till kommunens mark- och exploateringsverksamhet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
stadsdirektör

Mats Norrbom  
stadsbyggnadsdirektör

Projektname Södra Gunsta	Datum 2018-08-29	
Författare Anna Bäcklund	Dnr KSN2018-2233	Version 1.2

# Södra Gunsta

## *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

Projektnamn Södra Gunsta	Datum 2018-08-29	
Författare Anna Bäcklund	Dnr KSN2018-2233	Version 1.2

## INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>GRUNDLÄGGANDE INFORMATION .....</b>	<b>3</b>
1.1	BAKGRUND .....	3
1.2	SYFTE.....	3
1.3	PROJEKTÄGARE.....	3
1.4	KRAV PÅ STYRNING.....	3
1.5	INTRESSEENTER.....	3
<b>2</b>	<b>MÅL.....</b>	<b>4</b>
2.1	EFFEKTMÅL.....	4
2.2	PROJEKT MÅL.....	4
2.3	UNDERLAG FÖR PRIORITERING VID MÅLKONFLIKTER .....	4
<b>3</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR .....</b>	<b>5</b>
3.1	ICKE FÖRHANDLINGSBARA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	5
3.2	BEROENDEN TILL ANDRA PROJEKT .....	5
3.3	FINANSIERING .....	5
<b>4</b>	<b>OMFATTNING OCH LEVERANSER .....</b>	<b>5</b>
4.1	ÖVERGRIPANDE.....	5
4.2	AVGRÄNSNINGAR.....	6
<b>5</b>	<b>KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>TIDPLAN.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>ORGANISATION .....</b>	<b>7</b>
7.1	RESURSER .....	7
7.2	DELEGERING AV ANSVAR .....	7
<b>8</b>	<b>PROJEKTRUTINER.....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>RISKER OCH MÖJLIGHETER .....</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>EKONOMI.....</b>	<b>8</b>
10.1	EKONOMISKA BESLUT .....	<b>FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.</b>
10.2	BUDGET.....	8
10.3	EKONOMISK UPPFÖLJNING OCH PROGNOSEER .....	8
<b>11</b>	<b>AVVECKLING .....</b>	<b>8</b>
<b>12</b>	<b>CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV” .....</b>	<b>8</b>
<b>13</b>	<b>REFERENSER OCH BILAGOR .....</b>	<b>9</b>

Projektname Södra Gunsta	Datum 2018-08-29	
Författare Anna Bäcklund	Dnr KSN2018-2233	Version 1.2

## GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

### 1.1 Bakgrund

Södra Gunsta är beläget cirka en mil utanför Uppsala tätort. Området består i dag mestadels av ett kuperat område med skog och mindre våtmarker, samt ett låglänt öppet landskap. Sedan 2011 finns en fördjupad översiktsplan för Funbo. I denna anges Södra Gunsta som ett område som ska utvecklas med ny bebyggelse som ska sammanlänkas med den befintliga bebyggelsen i Brobyhage.

Enligt fördjupade översiktsplanen ska området byggas ut i flera etapper/detaljplaner. Två av detaljplanerna är redan antagna och en har varit ute på samråd.

Del av Södra Gunsta utgörs av kommunalägd mark som planeras att säljas till exploatör och del av området ägs av exploatör.

Viss del av den kommunala marken är redan markanvisad, bland annat till skolfastigheter i syfte att bygga en skola.

### 1.2 Syfte

Södra Gunsta planeras bli en sammanhållande stadsstruktur som ska fungera som ett lokalt centrum i Funbo med såväl kommersiell som kommunal service. Bostadsbebyggelsen består av både enfamiljshus och flerbostadshus.

### 1.3 Projektägare

Stadsbyggnadsdirektören är projektägare, operativ projektägare är enhetschef för mark- och exploatering. Politiskt ansvarig nämnd är kommunstyrelsen genom dess mark- och exploateringsutskott.

### 1.4 Krav på styrning

Projektledningen rapporterar till styrgruppen. Styrgruppen fattar beslut gällande frågor som berör effekt- och projektmål. Projektledningen rapporterar också löpande till den operativa projektägaren.

### 1.5 Intressenter

<b>Interna (inom projekt eller kommunorg)</b>	<b>Övriga intressenter</b>
Kommunstyrelsens MEX-utskott (politiker)	Fastighetsägare inom Södra Gunsta
Berörda kommunala nämnder	Ledningsägare
Styrgrupp	
Projektmedlemmar	Boende Broby hage
SBF (personal, driften, resursägare mfl)	Blivande boende inom eller nära området
Kommunala bolag	Blivande fastighetsägare/förvaltare

Projektnamn Södra Gunsta	Datum 2018-08-29	
Författare Anna Bäcklund	Dnr KSN2018-2233	Version 1.2

	Näringsidkare
Räddningstjänsten	Trafikanter, besökare
Upphandlade Konsulter: som WSP/SWECO/Bjering/Structor	Byggherrar
	Byggherrarnas entreprenörer
	Allmänhet i Uppsala kommun
	Media
	Trafikverket
	Vattenfall
	Länsstyrelsen
	Lennakatten
	UL

## 2 MÅL

### 2.1 Effektmål

Skapa en trädgårdsstad med ett lokalt centrum som präglas av både social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Skapa förutsättningar för god kollektivtrafik, effektiv energiförsörjning och en bärkraftig och tillgänglig service samt goda sociala värden. Södra Gunsta ska inte bidra till ökade klimatförändringar.

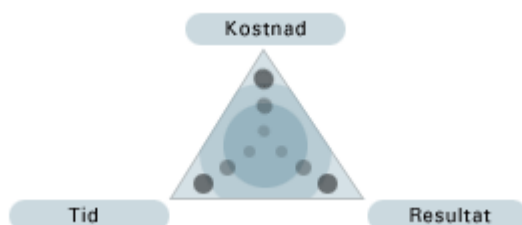
### 2.2 Projekt mål

- Bygga cirka 1500 nya bostäder, både i form av enfamiljshus och flerbostadshus och med blandade upplåtelseformer
- Bygga ”bostäder för alla” i ett externt läge
- Viss andel av bostäderna ska vara hyresbostäder med hyror inom gränsen för statligt investeringsstöd i enlighet med kommunens riktlinjer
- Bygga ut gator, torg och parker
- Försälja kommunal kvartersmark
- Bygga ny skola, förskola och idrottshall
- Skapa förutsättningar för kommersiell service

### 2.3 Underlag för prioritering vid målkonflikter

Den fördjupade översiktsplanen innehåller ambitioner om sociala och miljömässiga kvalitéer, bland annat byggnationen i Funbo inte ska bidra till ökade klimatförändringar. Det finns också sociala mål som att utveckla kommunal service med bland annat en skola. Den fördjupade översiktsplanen anger också att utbyggnaden ska ske successivt, i lagom takt så att så att man under utbyggnadsskedet kan känna igen bygdens identitet. Projektet beräknas ge ett ekonomiskt överskott till kommunen. I övrigt ska man vid framtida beslut göra en sammanvägd bedömning mellan resultat, ekonomi och tid där alla tre faktorer ska vägas in.

Projektnamn Södra Gunsta	Datum 2018-08-29	
Författare Anna Bäcklund	Dnr KSN2018-2233	Version 1.2



### 3 FÖRUTSÄTTNINGAR

#### 3.1 Icke förhandlingsbara förutsättningar

Projektet ska följa styrdokument såsom mål och budget, berörda nämnders uppdragsplaner, bostadspolitisk strategi, dagvattenstrategi etc. Projektet berörs av ett antal lagar så som lagen om offentlig upphandling, miljöbalken och plan- och bygglagen. Projektet har även att förhålla sig till mark- och miljödomstolens beslut gällande upphävande av markavvattningsföretag samt länsstyrelsens synpunkter.

#### 3.2 Beroenden till andra projekt och verksamheter utanför stadsbyggnadsförvaltningen

För offentlig och kommersiell service, såsom idrotts- och rekreationsanläggningar, centrumfunktioner etc. krävs samordning med andra verksamheter inom och utanför kommunens egen organisation. Samordning krävs också med befintliga och kommande byggherrar för att bygga ut området.

#### 3.3 Finansiering

De kommunala utgifterna för utbyggnad av allmän plats samt kommunens kostnader för cirkulationsplatsen på riksväg 282 ska fullt ut finansieras genom att byggherrarna erlägger ersättning för utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnaden av det kommunala VA-nätet finansieras via anslutningsavgifter.

### 4 OMFATTNING OCH LEVERANSER

#### 4.1 Övergripande

För att uppnå att uppnå uppsatta effekt- och projektmål för Södra Gunsta planeras följande åtgärder:

- Markanvisningsavtal gällande kommunal mark som planeras att säljas
- Förlängning av markanvisningsavtal som gått ut



Projektname Södra Gunsta	Datum 2018-08-29	
Författare Anna Bäcklund	Dnr KSN2018-2233	Version 1.2

- Nya markanvisningar genom konkurrensutsättning av mark inför kommande etapper
- Exploateringsavtal respektive köpeavtal för exploatering med samtliga exploatörer gällande sammanlagt cirka 1500 bostäder
- Investeringar i anläggningar inom allmän plats
- Byggnation av ny skola och förskola
- Kommunalt samordningsansvar gällande genomförandefrågor
- Samordning och avtal med Trafikverket gällande cirkulationsplats på väg 282
- Samordning och avtal med Lennakatten gällande plankorsningar över museijärnvägens spårområde
- Ansöka om att upplösa markavvattningsföretaget inom området

#### 4.2 Avgränsningar

Projektets geografiska utbredning begränsas till detaljplaner inom projektet samt vägplan för riksväg 282.

## 5 KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER

Projektet är beroende av:

- Trafikverkets projekt gällande byggnation av cirkulationsplats på riksväg 282, utförandeavtal mellan Trafikverket och Kommunen erfordras

## 6 TIDPLAN

**Etapp 1** - detaljplanen har vunnit laga kraft, byggstart har varit, första inflytt beräknas ske sommaren år 2019.

**Gunsta 1:2** - detaljplanen väntas vinna laga kraft år 2018 under förutsättning att den inte överklagas.

**Etapp 2** - detaljplan pågår, byggstart tidigast år 2019.

**Etapp 3–5** - detaljplaner ej påbörjade, antagen detaljplan tidigast år 2020, byggstart tidigast år 2020.

Projektname Södra Gunsta	Datum 2018-08-29	
Författare Anna Bäcklund	Dnr KSN2018-2233	Version 1.2

## 7 ORGANISATION

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

### 7.1 Resurser

Till Projektägare utses	Stadsbyggnadsdirektör
Till Operativ projektägare utses	Enhetschef på mark-och exploatering
Styrgrupp skall utgöras av	Styrgrupp SBF

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

### 7.2 Delegering av ansvar

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

## 8 PROJEKTRUTINER

Projektet skall genomföras i enlighet med beskrivning av "Samhällsbyggnadsprocessen, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument.

## 9 RISKER OCH MÖJLIGHETER

Länsstyrelsens framtida yttrande gällande naturvärden kan riskera att medföra att målet att bygga 1500 bostäder inte kan uppnås. Tiden för Trafikverkets genomförande av ny vägplan för anslutning till ny exploatering riskerar att försena projektet. En annan riskfaktor för att inte kunna bygga 1500 bostäder och tillhörande infrastruktur är om kvartersmarken inte blir såld i rimlig takt.

Då intäkterna från projektet påverkas av byggnationerna skulle en minskad bostadsbyggnation direkt påverka projektets ekonomi. Även förutsättningarna för kommersiella service påverkas av en minskad bostadsbebyggelse.

Projektname Södra Gunsta	Datum 2018-08-29	
Författare Anna Bäcklund	Dnr KSN2018-2233	Version 1.2

## 10 EKONOMI

### 10.1 Budget

Kommunen beräknas att få intäkter från markförsäljning och exploateringsersättningar om sammanlagt cirka 970 miljoner.

Sammantaget bedöms exploateringskostnaderna för allmän plats uppgå till i storleksordningen cirka 540 miljoner kronor.

Intäkterna ska även finansiera del av den sociala infrastrukturen i form av skolor, förskolor med mera.

Den årliga drift- och underhållskostnaden beräknas till i genomsnitt cirka 2,5 miljoner kronor.

### 10.2 Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning och prognoser utförs i samband med tertialrapportering genom fastställda rutiner inom stadsbyggnadsförvaltningen kopplade till kommunens mark- och exploateringsverksamhet (KS).

## 11 AVVECKLING

I projektet ingående anläggningar inom allmän plats övergår efter färdigställande till förvaltning inom Gatu- och samhällsmiljönämndens ansvar.

Överlämning till förvaltning skall ske i enlighet med "Samhällsbyggnadsprocessen, 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)	X	
Projektledare, styrgrupp & mottagare är utsedda och införstådda med sitt åtagande	X	
Resurserna för <b>planeringsfasen</b> är säkrade	X	
<b>Planeringsfasen</b> är planerad och beskriven med kostnader, resurser, tid, leveranser och resultat	X	
Projektets mål är formulerat	X	

Projektname Södra Gunsta	Datum 2018-08-29	
Författare Anna Bäcklund	Dnr KSN2018-2233	Version 1.2

Det förväntade resultatet för <b>planeringsfasen</b> och projektet är dokumenterat och kopplat till verksamhetens mål och strategier	X	
Effektmålen för projektet är uppsatta	x	
Övergripande risker för projektets genomförande finns dokumenterat	x	
En ansvarig för diarieföring är utsedd och en akt är upprättad för projektet	x	

## 13 REFERENSER OCH BILAGOR

### *Referenser*

Fördjupad översiktsplan för Funbo.

# Översikt Södra Gunsta

