

Handläggare
Berggren Johan
Hector Gustav

Datum
2018-05-30

Diarienummer
KSN-2018-1052

Kommunstyrelsen

Projektdirektiv för Främre Boländerna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna projektdirektivet för främre Boländerna, enligt ärendets **bilaga 1**.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att i enlighet med kommunens samhällsbyggnadsprocess starta arbetet med att planera och därefter genomföra omvandlingen av Främre Boländerna. Efter färdigställandet av Resecentrum och Stationsgatan började många fastighetsutvecklare visa stort intresse för att utveckla Främre Boländerna. Ett översiktligt program för utvecklingen av Boländerna antogs 2014, varefter ett strukturprogram har tagits fram för området.

Enligt programmet ska området utnyttjas till kontorsetableringar eftersom närheten till Resecentrum skapar attraktivitet för verksamheter, särskilt företag med stort regionalt upptagningsområde av arbetskraft. Utbyggnaden längs Stationsgatan slutförs just nu med uppförandet av kontorshuset ”Juvelen”. Samtidigt pågår en utbyggnad av området mellan Resecentrum och Kungsgatan.

Parallellt med strukturprogrammet har Uppsala kommun, tillsammans med Handelskammaren i Uppsala och några av fastighetsägarna, drivit ett visionsarbete för stadsdelen. En folder har tagits fram där visionen bland annat formuleras så här: ”Den primära målbilden är en stadsdel för företag, både nya och etablerade. Området ska välkomna såväl Early Adopters som internationella kunder och företag. Det är dessutom en levande stadsdel med framåtanda och kunskapsutveckling. En stadsdel som kan främja Uppsala och dess invånare.”

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Mark- och exploateringsutskottet beslutade vid sammanträde den 13 juni 2018 att föreslå kommunstyrelsen besluta i enlighet med förslaget. Protokollsutdrag ges i **bilaga 2**.

Föredragning

Projektet avser att hantera stadsomvandling i Främre Boländerna i Uppsala. Stadsdelen ska omvandlas från ett glest industriområde till en aktiv och blandad del av Uppsalas innerstad med fokus på företag och verksamheter med ett blandat verksamhetsinnehåll och en struktur av kvarter, parker och gator. Med främre Boländerna avses området mellan Strandbodgatan, Museijärnvägen, Björkgatan och rangerbangården.

Området är en del av Uppsalas innerstad enligt innerstadsstrategin och ska vara en plats med liv dygnet runt med bidrag från restauranger och hotell utöver områdets särprägel som kontors- och verksamhetsområde. Uppsalas innerstadstrategi pekar ut Bergsbrunnagatan, Säbygatan, Björkgatan och Strandbodgatan/Strandbodkilen som stadsstråk med plats för stadsliv. Projektet inbegriper även frågeställningar med anledning av trafikverkets planering för en utbyggnad av ökad spårkapacitet (fyrspår) längs Boländerna, av ett utvecklat Resecentrum i anslutning till Uppsala Centralstation och områdets relation till västra sidan om järnvägen.

Planläggning och utbyggnad av allmän plats och kvartersmark beräknas ske under en längre tid och bedrivs etappvis. Vidare behöver områdets dagvattenhantering säkras samordnat med utbyggnaden av gatustruktur och vatten- och avlopps nät. Arbetet med att projektleda och samordna utvecklingen för en exploatering av området innebär att tydligt driva Uppsala kommuns intressen i samband med områdets utveckling i stort samverkanspussel tillsammans med berörda fastighetsägare, näringsliv och intressenter.

Projektet siktar mot flertalet mål i kommunens Mål och budget 2018-2020 som exempelvis innerstadsutveckling, utbyggnad av fyra spår Uppsala-Arlanda-Stockholm och utvecklingen av Resecentrum. Projektets huvudsakliga inriktning är att genom innerstadsutveckling bidra till att skapa förutsättningar för nya jobb genom att planera för nya arbetsplatser och bereda områden i innerstaden för företag som behöver växa eller etablera sig i Uppsala. För att nå målen krävs att kommunen har ett utvecklat samarbete med fastighetsägarna och näringslivet.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet ska hantera olika delar av samhällsbyggnadsprocessen för att genomföra projektet. Utbyggnad av allmän plats, detaljplanering, exploateringssamverkan, administration mm där alla delar bär olika kostnader. Kostnad för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar exklusive vatten- och avlopp uppskattas i detta tidiga skede till 210 miljoner kronor. Utgångspunkten för anläggningskostnaden för utbyggnad av allmän plats är att kommunens investeringsnetto ska vara noll kronor, där de som har nytta av utbyggnaden också ska bekosta densamma.

Kostnad för detaljplanering hanteras genom planavtal och kostnader för övergripande åtgärder, exempelvis utredningar kommer att hanteras i exploateringsavtal. Kostnaden för personella resurser vad avser utbyggnad av allmän plats och detaljplanering kan hanteras för

respektive åtgärd. Däremot är det svårare att hitta kostnadsbärare för personella resurser för övriga nödvändiga åtgärder. Arbetet med att projektleda och samordna utvecklingen i ett tidigt skede för en exploatering av området bedöms kosta tre miljoner kronor under en tvåårs period.

De allmänna platserna bedöms att utökas något i enlighet med strukturprogrammet och får konsekvensen av att kommunens driftsbudget belastas något ytterligare när utbyggnaden är klar och överlämnad för förvaltning.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Projektname Främre Boländerna	Datum 2018-05-29	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 2

Främre Boländerna

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

Projektname Främre Boländerna	Datum 2018-05-29	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 2

1	GRUNDLÄGGANDE INFORMATION	3
1.1	BAKGRUND	3
1.2	SYFTE.....	3
1.3	PROJEKTÄGARE.....	43
1.4	INTRESSENER.....	43
2	MÅL.....	43
2.1	EFFEKT MÅL.....	43
2.2	NYTTOKALKYL.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT 3
2.3	PROJEKT MÅL.....	53
2.4	UNDERLAG FÖR PRIORITERING VID MÅLKONFLIKTER.....	64
3	FÖRUTSÄTTNINGAR	64
3.1	FINANSIERING	74
4	OMFATTNING OCH LEVERANSER	74
4.1	ÖVERGRIPANDE.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT 4
4.2	AVGRÄNSNINGAR.....	75
5	KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER.....	75
6	PLANER.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT 5
7	ORGANISATION	86
7.1	RESURSER	86
7.2	DELEGERING AV ANSVAR.....	86
8	PROJEKTRUTINER.....	86
9	RISKER OCH MÖJLIGHETER	96
10	EKONOMI.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT 6
10.1	BUDGET.....	96
10.2	EKONOMISK UPPFÖLJNING OCH PROGNOSENER	107
11	AVVECKLING.....	107
11.1	HEMTAGNINGANSVAR.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT 7
12	CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BPI, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”	107
13	REFERENSER OCH BILAGOR.....	118

Projektname Främre Boländerna	Datum 2018-05-29	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 2

1 GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

1.1 Bakgrund

Projektet avser att hantera stadsomvandling i Främre Boländerna i Uppsala. Stadsdelen ska omvandlas från ett glest industriområde till en aktiv och blandad del av Uppsalas innerstad med fokus på företag och verksamheter med ett blandat verksamhetsinnehåll och en struktur av kvarter, parker, gator och platser. Med Främre Boländerna avses området mellan Strandbodgatan, Museijärnvägen, Björkgatan och rangerbangården. Området är en del av Uppsalas innerstad enligt innerstadsstrategin och ska vara en plats med liv dygnet runt med bidrag från restauranger och hotell utöver områdets särprägel som kontors- och verksamhetsområde. Uppsalas innerstadstrategi pekar ut Bergsbrunnagatan, Säbygatan, Björkgatan och Strandbodgatan/Strandbodkilen som stadsstråk med plats för stadsliv. Projektet inbegriper även frågeställningar med anledning av trafikverkets planering för en utbyggnad av ökad spårkapacitet (fyrspår) längs Boländerna, av ett utvecklat resecentrum i anslutning till Uppsala Centralstation och områdets relation till västra sidan om järnvägen.

Efter färdigställandet av resecentrum och Stationsgatan började många fastighetsutvecklare visa stort intresse för att utveckla Främre Boländerna. Ett översiktligt program för utvecklingen av Boländerna antogs 2014, varefter ett strukturprogram har tagits fram för området.

Enligt programmet ska området utnyttjas för kontorsetableringar eftersom närheten till resecentrum skapar attraktivitet för verksamheter, särskilt företag med stort regionalt upptagningsområde av arbetskraft. Utbyggnaden längs Stationsgatan slutförs just nu med uppförandet av kontorshuset "Juvelen". Samtidigt pågår en utbyggnad av området mellan resecentrum och Kungsgatan. Parallellt med strukturprogrammet har Uppsala kommun, tillsammans med Handelskammaren i Uppsala och några av fastighetsägarna, drivit ett visionsarbete för stadsdelen. En folder har tagits fram där visionen bland annat formuleras så här: "Den primära målbilden är en stadsdel för företag, både nya och etablerade. Området ska välkomna såväl Early Adopters som internationella kunder och företag. Det är dessutom en levande stadsdel med framåtanda och kunskapsutveckling. En stadsdel som kan främja Uppsala och dess invånare."

Planläggning och utbyggnad av allmän plats och kvartersmark beräknas ske under en längre tid och bedrivs etappvis. Vidare behöver områdets dagvattenhantering säkras samordnat med utbyggnaden av gatustruktur och vatten- och avloppsnät. Arbetet med att projektleda och samordna utvecklingen för en exploatering av området innebär att tydligt driva Uppsala kommuns intressen i samband med områdets utveckling i stort tillsammans med berörda fastighetsägare, näringsliv och intressenter.

Projektnamn Främre Boländerna	Datum 2018-05-29	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 2

1.2 Syfte

Stadsdelen Främre Boländerna ska omvandlas till en aktiv och blandad del av Uppsalas innerstad med fokus på företag och verksamheter med ett blandat verksamhetsinnehåll, kontakt- och kunskapsintensivt näringsliv och en struktur av kvarter, parker, gator och platser.

”Den primära målbilden är en stadsdel för företag, både nya och etablerade. Området ska välkomna såväl Early Adopters som internationella kunder och företag. Det är dessutom en levande stadsdel med framåtanda och kunskapsutveckling. En stadsdel som kan främja Uppsala och dess invånare.” (Vision, Handelskammaren i Uppsala län och Uppsala kommun)

1.3 Projektägare

Projektägare: Stadsbyggnadsdirektören

Operativ projektägare: Avdelningschefen för plan och bygg

1.4 Intressenter

Huvudintressenter är fastighetsägare i Främre Boländerna, Uppsala Vatten samt Region Uppsala i form av ansvarig för kollektivtrafik. Indirekt är Handelskammaren i Uppsala län, befintliga och framtida verksamhetsutövare och även medborgare i kommunen berörda, som nyttjare av allmän plats och besökare och boende i närområdet.

Internt inom kommunen finns intressenter som avdelningen för näringsliv och omvärld med etableringsuppdrag samt utövare som utbildningsförvaltningen genom Bolandsskolan och stadsbyggnadsförvaltningen som mottagare av allmän plats.

För projektets framdrift finns intressenter i form av resursägare, styrgrupp, politiska nämnder och församlingar samt administrativa enheter och myndigheter som bygglov, lantmäteri m.m.

En intressentanalys kommer att genomföras med projektgruppen inför framtagandet av projektplanen.

2 MÅL

2.1 Effektmål

- Skapa förutsättningar för 70 000 nya jobb i kommunen till 2050 genom att bidra till kommunens mål om 2000 nya arbetsplatser per år.
- Främre Boländerna omvandlas till en aktiv och blandad del av innerstaden med fokus på företagsamhet och verksamheter med en god bebyggd miljö.
- Utöver området särprägel som kontors och verksamhetsområde ska det vara en plats med liv dygnet runt med bidrag från bland annat restauranger och hotell.

Projektnamn Främre Boländerna	Datum 2018-05-29	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 2

- I samverkan med Region Uppsala verka för att utbyggnad av fyra spår Uppsala-Arlanda-Stockholm kan påbörjas före 2029.
- Bidra till ökad tillgång på mark och lokaler i Uppsalas innerstad för företag som behöver växa eller önskar etablera sig i Uppsala.
- Bidra till att Uppsala resecentrum kan utvecklas i enlighet med kommunens planer och beslut så att den utvecklingen kan bidra positivt till det strategiskt belägna verksamhetsområdet Främre Boländerna.
- Bidra till att inom ramen för klimatprotokollet tillsammans med näringslivet, universiteten och organisationer utveckla arbetet för att nå klimatmålen fossilfritt 2030 och klimatpositivt 2050.

2.2 Projektmål

- Möjliggöra för ny kontors- och verksamhetsbebyggelse i en struktur av kvarter, gator, parker och torg genom nya detaljplaner och utbyggd allmän plats.
- Bidra genom detaljplanering så att utbyggnad av fyra spår Uppsala-Arlanda-Stockholm inte förhindras.
- Ta fram en genomförandeplan med etappindelning som bygger på avtal med fastighetsägare i Främre Boländerna i syfte att öka genomförbarheten av omvandlingen.
- Skapa en gemensam plattform med fastighetsägarna i Främre Boländerna för samverkan och marknadsföring av området.
- Projektet ska verka för att skapa gemensamma mobilitetslösningar för fastigheterna inom projektområdet
- Projektet ska medverka till omlokaliseringsstöd för befintliga företag och verksamheter inom Främre Boländerna till andra platser.
- Möjliggöra för temporära etableringar inom Främre Boländerna för företag och verksamheter under områdets planläggning och utveckling utan att påverka projektets tid, kostnad eller kvalitet.
- Genom samråd och granskning för samtliga detaljplaner genomföra medborgardialog så att SKL:s delaktighetstrappa uppfylls.
- Samverka med Uppsala klimatprotokoll i utvecklingen av Främre Boländerna i tre temaområden, Fastigheter, Hållbar stadsutveckling och Transporter.

Projektnamn Främre Boländerna	Datum 2018-05-29	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 2

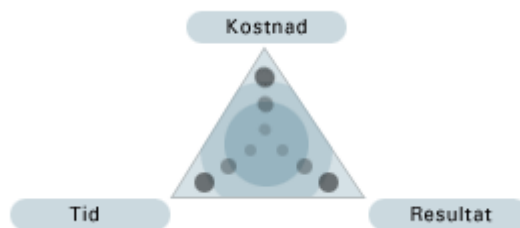
2.3 Underlag för prioritering vid målkonflikter

Områdets lokalisering och förutsättningar är unikt och kommer att komplettera Uppsalas innerstad med ett affärsdistrikt som har ambitionen att möjliggöra för internationella företagsetableringar. Utvecklingen av området ska möta behovet av kontorsmark och ska genom en hög kvalitet på bebyggelse och allmänna ytor leva upp till områdets målbild.

I området äger kommunen i princip ingen byggbar mark och kan således inte sälja mark för bebyggelse som annars kan väga upp stora investeringar i allmän plats, dock torde exploateringsersättning och avgifter kunna täcka upp för majoriteten av kommunens anläggningskostnader.

Områdets lokalisering med anslutning till pågående projekt, så som resecentrum, järnvägen med utökning av spår, bangård, läkemedelsindustri i utveckling mm kommer att påverka projektet i olika riktningar och projektet behöver förhålla sig till dessa i tid.

Med anledning av ovanstående sker prioritering i följande ordning tid – kostnad – resultat.



3 FÖRUTSÄTTNINGAR

- Icke förhandlingsbara förutsättningar som lagar, förordningar och myndighetskrav.
- Fastighetsägarna ska driva utvecklingen av området och kvartersbildning genom samverkan. Kommunen kommer inte tvinga fram lösningar genom inlösen eller expropriation.
- Befintliga avtal, avsiktsförklaringar, genomförandeavtal mm. Vilka avtal som projektet behöver ta hänsyn till får utredas till projektplanen.
- Befintliga politiska uppdrag som angränsar eller påverkar detta projekt. Vilka uppdrag som projektet behöver ta hänsyn till får utredas till projektplanen.
- Projektet får inte förhindra eller motverka ett bibehållande och utvecklande av angränsande läkemedelsutveckling/produktion (GE Healthcare).

Projektnamn Främre Boländerna	Datum 2018-05-29	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 2

- Projektet ska förhålla sig till ”Uppsalapaketet”, i synnerhet spårutbyggnaden och resecentrum.
- Projektet är beroende av att strukturprogrammet för området antas.

3.1 Finansiering

Projektet finansieras av kommunstyrelsen.

4 OMFATTNING OCH LEVERANSER

Projektet följer samhällsbyggnadsprocessen för Uppsala stadsbyggnadsförvaltning och löper från planering till avveckling, från projektdirektiv till godkänt avslut av projekt.

4.1 Avgränsningar

- Projektet omfattar inte några åtgärder i Uppsalapaketet mer än att projektet måste förhålla sig till beslut relaterade till Uppsalapaketet.
- Området som projektet omfattar är avgränsat i enlighet med strukturprogrammet.
- Projektet omfattar inte näringslivsfrågor utanför aktuellt område.
- Projektet ska inte utreda museijärnvägens lokalisering och utbredning.

5 KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER

- Projektet är beroende av att strukturprogrammet för området antas.
- Projektet är beroende av att arbetet med Uppsalapaketet fortskrider och genom beslut styr inriktningen på olika fysiska lösningar så att Främre Boländerna kan utvecklas i takt och anpassas efter de besluten. Motsatsvis bör inte Uppsalapaketet innebära en ”död hand” över delar av Främre Boländerna så att projektet blir lidande.
- Projektet är eventuellt beroende av beslut och genomförande avseende utökad kapacitet i VA-nätet. En utredning över VA-nätet och dess kapacitet behöver utföras i anslutning till projektet av Uppsala Vatten.
- Projektet är beroende av att Uppsala klimatprotokoll kan bidra till projektet genom kunskap, information eller på annat sätt.

Projektnamn Främre Boländerna	Datum 2018-05-29	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 2

- Projektet är beroende av att kommunen har ett samarbete med GE Healthcare för att säkerställa att ett bibehållande och utvecklande av angränsande läkemedelsutveckling/produktion inte påverkas.

6 ORGANISATION

Organisationen följer den generella fastställda modellen för stora projekt. Roller och ansvar definieras vidare i Projektil.

6.1 Resurser

Till Projektägare utses

Samhällsbyggnadsdirektören

Till Operativ projektägare utses

avdelningschef för plan- och bygg

Styrgrupp skall utgöras av

Styrgrupp projekt SBF

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen. Till arbetet med projektplanen ska följande kompetenser ingå i arbetet och ska vid projektdirektivets beslutande utses av styrgruppen:

- Planarkitekt
- Landskapsarkitekt
- Trafikplanerare
- Anläggningsingenjör
- Miljöplanerare/strateg
- Kommunikatör
- Näringslivsstrateg
- Uppsala Vatten, planering

Projektledaren ansvarar för att hantera mark- och exploateringsfrågor i projektplanen.

6.2 Delegering av ansvar

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

7 PROJEKTRUTINER

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

Projektnamn Främre Boländerna	Datum 2018-05-29	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 2

8 RISKER OCH MÖJLIGHETER

En analys över risker och möjligheter görs till projektplanen gemensamt av de kompetenser som ska arbeta med projektplanen, se punkt 6.1 ovan.

Tills vidare redovisas uppenbara risker för projektet enligt nedan.

Området blir ej bebyggt – kommunen äger i princip ingen byggbar mark i området och har således på kort sikt ingen möjlighet att styra när eller om det ska byggas, kommunen ger genom detaljplaner och avtal fastighetsägarna möjlighet att bygga.

Säkerhetsavstånd till spår påverkar i en stor utsträckning möjligheter till bebyggelse – Området angränsar till spårområde i söder, stambanan, samt spårområde i norr, Lennakatten. Inom 150 meter från stambanan behöver risker utredas och säkerhetsavståndet till spårområdet i norr är inte klarlagt.

Området blir svårt att sälja/hyra ut – Området behöver marknadsföras och saluföras mot omvärlden i sin helhet för att bli det affärsdistrikt som kommunen avser. Detta behöver göras tillsammans med fastighetsägarna i ett medvetet riktat arbete.

8.1 Budget

Nedan redovisas en budget på kort sikt (ca två år) för framdrivande av projektet, exklusive resurskostnader, externa och interna.

Utredning/aktivitet	Kostnad (tkr)
Dagvatten	200
Miljöutredningar (föroreningar/buller/luktemission)	200
Riskutredning	200
Parkering	100
Marknadsföring	100
Samverkan	100
Teknisk plattform för samverkan/marknadsföring	100
Summa	1 000

Kostnad för personella resurser är utöver kostnader för allmän plats en betydande del av den totala kostnaden för genomförande av samhällsbyggnadsprojekt. Sådana resurser kan vara externa eller interna. För att beräkna kostnaden för personella resurser krävs att en tidplan tas fram med tillhörande WBS (Work Breakdown Structure) för att kunna tidsätta i projektet ingående resurser, vilket i sin tur genererar en kostnad till projektets totala kalkyl.

Projektnamn Främre Boländerna	Datum 2018-05-29	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 2

Utgångspunkten vid fördelning av kostnader är att den som erhåller nyttan, fastighetsägarna, ska stå för kostnaderna.

Kostnader för utredningar läggs till generalplankostnader då de tillför en nytta till hela området. Kostnaden kan då hämtas in, beroende på fördelning, på längre sikt.

En översiktlig exploateringskalkyl finns framtagen sedan tidigare för Främre Boländerna, den biläggs projektdirektivet.

Kostnader för allmän plats och generalplankostnader tas in genom exploateringsersättning i exploateringsavtal, alternativt genom gatukostnadsuttag. En tidig exploateringskalkyl visar att nyttan kan bära kostnaderna för beräknade investeringar. Uppsala vattens kostnader för vatten och avlopp ska täckas genom taxa. Planläggningskostnader betalas av de fastighetsägare som har nytta av detaljplanen genom planavtal.

I kommande investeringar i transportinfrastruktur som influerar Främre Boländerna ska projektet förhandla om medfinansieringsersättning i exploateringsavtalen. Uttag av medfinansieringsersättning bör vara beslutat i god tid innan förhandlingarna med fastighetsägarna påbörjas för att kunna göra en helhetsbedömning av kostnader både för fastighetsägare och kommunen.

8.2 Ekonomisk uppföljning och prognoser

Projektkalkylen ska betraktas som ett levande dokument och uppdateras löpande. Det sker vid budget- och prognosgenomgångar.

9 AVVECKLING

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

Överlämning till förvaltning ska ske i enlighet med "Samhällsbyggnadsprocessen, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument.

10 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, "GODKÄNNANDE AV DIREKTIV"

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

JA NEJ

Projektägare är utsedd (finansiär)		
Projektledare, styrgrupp & mottagare är utsedda och införstådda med sitt åtagande		
Resurserna för planeringsfasen är säkrade		

Projektnamn Främre Boländerna	Datum 2018-05-29	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 2

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		

11 REFERENSER OCH BILAGOR

Referenser

Mål och budget 2018–2020, Uppsala kommun

Visionsdokument för Främre Boländerna, Uppsala kommun och Handelskammaren i Uppsala län

Strukturprogram med samrådsredogörelse – Främre Boländerna, Uppsala kommun

Genomförandestrategi samt översiktlig exploateringskalkyl – Främre Boländerna, Uppsala kommun

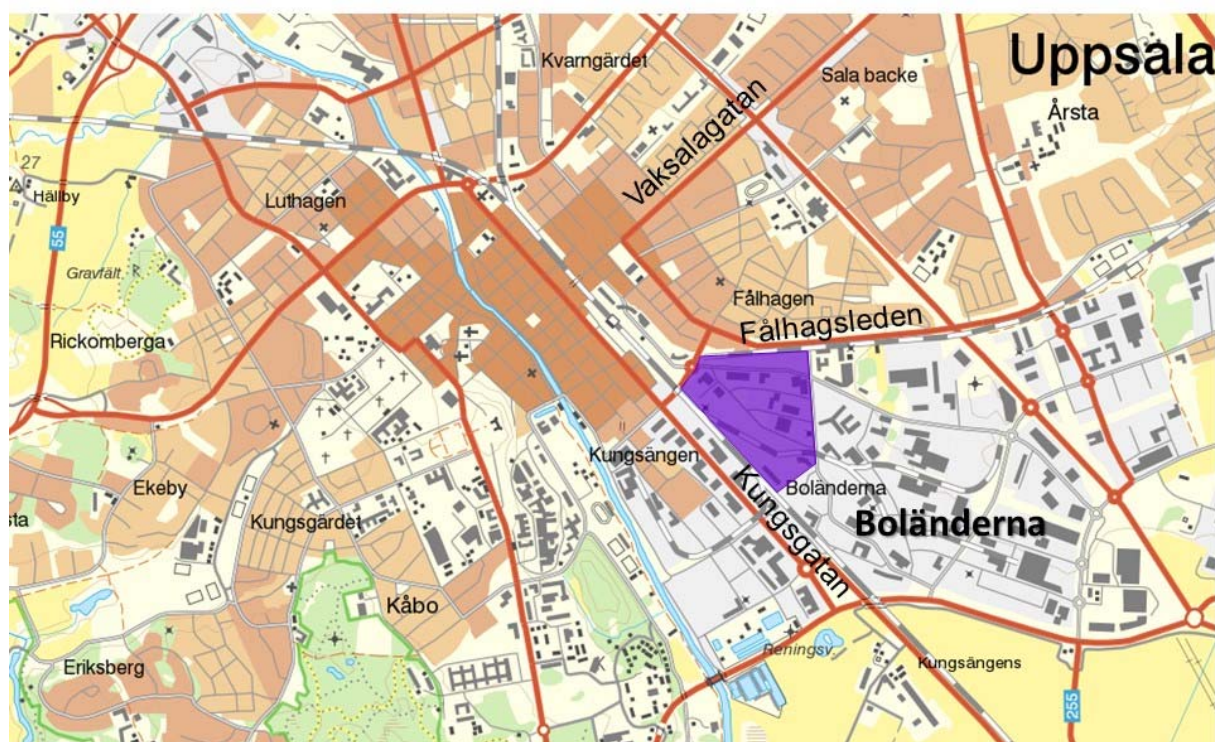
Bilagor

Genomförandestrategi samt översiktlig exploateringskalkyl – Främre Boländerna, Uppsala kommun

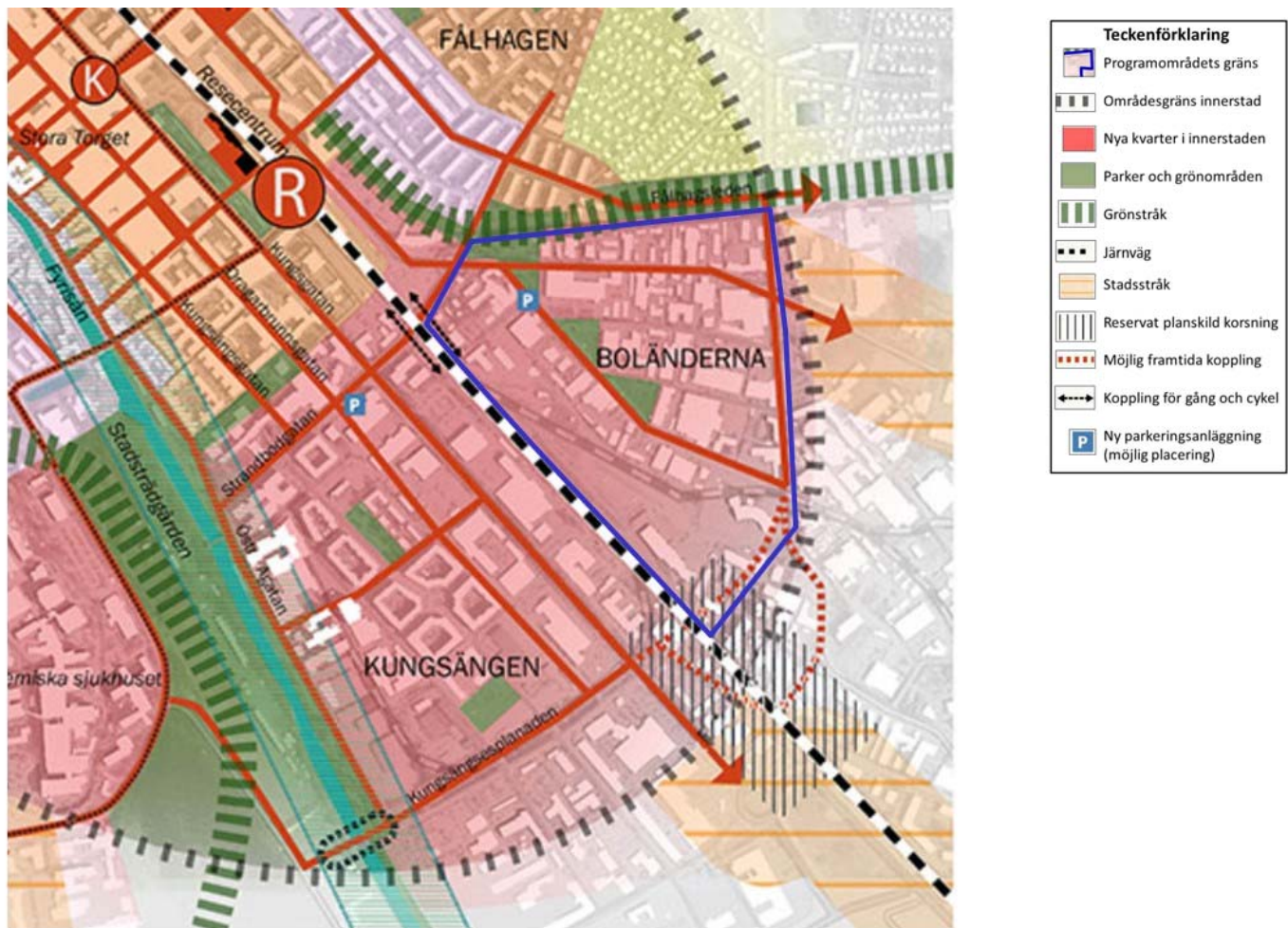
Handläggare
Berggren Johan
Hector Gustav

Datum
2018-05-18

Diarienummer
KSN-2018-1052



Figur 1: Översiktspild över centrala Uppsala med Främre Boländerna markerat i lila.



Figur 2: Främre Boländerna centrerat från Översiktsplan.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-06-13

§ 40**Projektdirektiv Främre Boländerna
KSN-2018-1052****Beslut**

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna projektdirektivet för främre Boländerna**Reservation**

Mohamad Hassan (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande samt anmäler en skriftlig reservation (bilaga § 40)

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att i enlighet med kommunens samhällsbyggnadsprocess starta arbetet med att planera och därefter genomföra omvandlingen av Främre Boländerna. Efter färdigställandet av Resecentrum och Stationsgatan började många fastighetsutvecklare visa stort intresse för att utveckla Främre Boländerna. Ett översiktligt program för utvecklingen av Boländerna antogs 2014, varefter ett strukturprogram har tagits fram för området.

Enligt programmet ska området utnyttjas till kontorsetableringar eftersom närheten till Resecentrum skapar attraktivitet för verksamheter, särskilt företag med stort regionalt upptagningsområde av arbetskraft. Utbyggnaden längs Stationsgatan slutförs just nu med uppförandet av kontorshuset ”Juvelen”. Samtidigt pågår en utbyggnad av området mellan Resecentrum och Kungsgatan.

Parallellt med strukturprogrammet har Uppsala kommun, tillsammans med Handelskammaren i Uppsala och några av fastighetsägarna, drivit ett visionsarbete för stadsdelen. En folder har tagits fram där visionen bland annat formuleras så här: ”Den primära målbilden är en stadsdel för företag, både nya och etablerade. Området ska välkomna såväl Early Adopters som internationella kunder och företag. Det är dessutom en levande stadsdel med framåtanda och kunskapsutveckling. En stadsdel som kan främja Uppsala och dess invånare.”

Yrkande

Mohamad Hassan (L) yrkar att projektdirektivet för Främre Boländerna ska omfatta bostäder i enlighet med tidigare beslut från 2014 samt att Uppsala kommun som utgångspunkt ska låta byggherreplaner vara huvudfokus i projektdirektivet för Främre Boländerna.

Beslutsgång

Ordföranden ställer bifall till Mohamad Hassans (L) yrkande mot avslag och finner att utskottet avslår yrkandet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2018-05-30
Förslag till projektdirektiv för Främre Boländerna
Översiktsskildringar

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

**Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott, 2018-06-13, ärende 1,
Projektdirektiv Främre Boländerna**

Liberalerna

Reservation

Liberalerna delar uppfattningen att Uppsala måste ha planberedskap och attraktiva lägen för att locka hit företag. Uppsala behöver växa på alla sätt, med bostäder och arbetsplatser, för att möta efterfrågan. Främre Boländerna är ett stort område som ligger strategisk till i relation till resecentrum och övriga centrala Uppsala. Redan 2014 pekades delar av området utför bostadsbyggande, kontor och lokaler. Hösten 2014 fortsatte kommunen processen genom att lämna planbesked för att påbörja detaljplaneläggning för bostäder i de delar som är lämpliga och inte ligger inom skyddsavståndet från GE Healthcare. Även i detaljplaneläggningen lyftes möjligheten till bostadsbyggande fram. Liberalerna har konsekvent förespråkade bostäder på delar av området för att öka blandningen och få ett område som präglas av bostäder, arbetsplatser, handel, restauranger och rekreation. Vi tror på samhällsbyggnad där alla ovannämnda komponenter bidrar till en levande, attraktiv, social och trygg stadsdel, dygnet runt. Här har vi en chans till att skapa något unikt.

Uppsalas främsta syfte med projektdirektivet och strukturprogrammet för Främre Boländerna är att locka hit företag. Bra så långt. Men företag behöver också bostäder, och gärna attraktiva sådana för att locka hit kompetenser. De mest innovativa områdena i världen bygger på den blandning som Liberalerna beskriver ovan. Därför vill Liberalerna se till helheten i planeringen av Främre Boländerna.

Eftersom kommunen i princip inte äger någon mark och många av markägarna vill komma igång med sina projekt så föreslår Liberalerna att byggherreplaner ska utgöra huvudinslaget i Främre Boländerna. Näringslivspolitikerna spelar stor roll för om företag över huvud taget vågar satsa i vår kommun. I och med vårt förslag om en generösare attityd till byggherreplaner så kan de företag som äger marken komma igång mycket tidigare än vad kommunen kan mäka med. Det kan också bli billigare för alla inblandade. Byggherreplaner kan också skapa det ovanliga, det som många Uppsalabor efterfrågar – häftiga byggnader och ovanliga miljöer.

Mot denna bakgrund yrkade Liberalerna på:

Att projektdirektivet för Främre Boländerna ska omfatta bostäder i enlighet med tidigare beslut från 2014.

Att Uppsala kommun som utgångspunkt ska låta byggherreplaner vara huvudfokus i projektdirektivet för Främre Boländerna.

Tyvärr valde samtliga andra partier att inte bifalla vårt yrkande och Liberalerna lämnar därför en reservation i ärendet.

Mohamad Hassan (L)
Kommunalråd