

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2025-05-27

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskotts protokoll tisdagen den 27 maj 2025

Plats och tid

Stadshuset, kommunstyrelsesalen, klockan 10.00–11.13.

Paragrafer

22–31

Justering

Uppsala kommun använder sig av en avancerad elektronisk underskrift för justering av beslutsprotokoll. Denna återfinns på en separat sida sist i protokollet.

Protokollförare

Josefin Lindström, nämndsekreterare

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2025-05-27

Närvarande

Beslutande

Erik Pelling (S), ordförande
Linda Eskilsson (MP), 1:e vice ordförande
Therez Almerfors (M), 2:e vice ordförande
Ehsan Nasari (C)

Ej tjänstgörande ersättare

Tobias Smedberg (V)
Stefan Hanna (UP)
Jonas Segersam (KD)
Jennie Claesson (L), närvarar på distans

Övriga närvarande

Ola Hägglund, ekonomidirektör och biträdande stadsdirektör, Christian Blomberg, stadsbyggnadsdirektör, Sara Lundén, avdelningschef mark- och exploatering, Anders Nilfjord, ekonomichef stadsbyggnadsförvaltningen, Jonathan Molund, Pelle Mikaelsson och Germund Landqvist, enhetschefer mark- och exploatering, Johan Lundberg, affärsutvecklare, Josefin Lindström, nämndsekreterare

Närvarar vid föredragning:

Joakim Grönlund, strateg, Karin Varberg, Josefine Bosell, Jeff Wijesinghe, Marcus Kollberg, Johan Sandström och Amanda Lindstedt, projektledare, Pär Ridderstolpe, och Hannah Linngård, konsulter

§ 22

Val av justerare samt justeringsdag

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** utse Ehsan Nasari (C) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll den 3 juni 2025.

§ 23

Fastställande av föredragningslista

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** fastställa utsänd föredragningslista med ändringen att Markanvisningsavtal Storvreta utgår som beslutsärende och blir ett informationsärende.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2025-05-27

§ 24

Informationsärende

Markanvisningsavtal Storvreta och parkeringar i Uppsala

Christian Blomberg, stadsbyggnadsdirektör, informerar om att ärendet Markanvisningsavtal Storvreta kommer att beredas i kommunstyrelsens arbetsutskott innan beslut i kommunstyrelsen.

Mark- och exploateringsutskottet får även information om hur förvaltningen arbetar med planer och utredningar av parkeringar och mobilitetshus i Uppsala.

§ 25

Projektdirektiv Rörken verksamhetsområde KSN-2025-01284

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** till punkt 8 i projektdirektivet lägga till formuleringen ”för att möjliggöra fortsatt och vid behov utvecklad verksamhet.”

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

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

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att genomföra utveckling av ett verksamhetsområde i Rörken utmed väg 288, för ungefärlig lokalisering se bilaga 2.

Utvecklingen ska bidra till att nå de mål som satts inom Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet (2024) genom att skapa ett större verksamhetsområde med bland annat sammanhängande ytor om 50 hektar, flexibla detaljplaner som möjliggör högre byggrätter samt mark lämplig för omgivningsstörande verksamheter.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 12 maj 2025
- Bilaga 1, Projektdirektiv Rörken verksamhetsområde
- Bilaga 2, Karta
- Bilaga 3, Begäran om planbesked

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2025-05-27

Yrkanden

Erik Pelling (S) yrkar att till punkt 8 i projektdirektivet lägga till formuleringen ”för att möjliggöra fortsatt och vid behov utvecklad verksamhet.”

Therez Almerfors (M) yrkar bifall till Erik Pellings (S) tilläggsyrkande.

Beslutsgång

Ordföranden finner först att mark- och exploateringsutskottet bifaller ordförandens eget tilläggsyrkande.

Därefter finner ordföranden att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Särskilt yttrande

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Det är mycket positivt att kommunen nu utökar områden som förbereds för näringslivsexploatering i linje med handlingsplanen till det Näringslivsprogram som antagits under mandatperioden. Rörken är ett utmärkt område för att möjliggöra expansion av Uppsalas mycket viktiga näringsliv. Med fördel tillämpar kommunen en agil förvaltning av området tills det är helt färdigexploaterat. Med det menar jag att till exempel ytor för bil- och lastbilsutbildning och motorsport ska få använda delar av ytorna tills det finns en annan kommersiell verksamhet som vill bygga en verksamhet på området och nya användarområden finns.

§ 26

Tertialrapport, 1/2025 Projektverksamheten – mark och exploatering

KSN-2025-01458

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna tertialrapport i enlighet med ärendets bilaga 1.

Sammanfattning

För att uppnå en balanserad ekonomi inom mark- och exploateringsverksamheten har rutinerna för budgetuppföljning ändrats. I stället för att endast rapportera projekt med budgetavvikelser och begära ny budget för dessa, införs nu en tertialrapport som ger en samlad översikt av hela projektverksamheten. Projekt som behöver reviderad budget hanteras separat som egna ärenden. Syftet är att möjliggöra en mer proaktiv styrning av kommunens samhällsbyggandsprojekt där ekonomiska konsekvenser vägs mot tid och kvalitet på ett bra sätt.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 7 maj 2025
- Bilaga 1, Tertialrapport 1/2025 Projektverksamheten mark och exploatering

Beslutsgång

Ordföranden finner att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Särskilda yttranden

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Köpkraften är kraftigt försvagad i Sverige. Räntorna är mycket högre än på länge. Många fastighets- och byggbolag har fortfarande problem. Lågkonjunkturen fortsätter. Arbetslösheten stiger. Och SCB har än en gång dragit ner befolkningsprognosen för Uppsala. Befolkningsprognosen 2050 närmar sig nu 300 000 invånare. Alla tidigare planer inom Uppsala kommun borde kraftigt revideras, inklusive spårvägsprojektet som

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2025-05-27

baserats på helt andra befolkningstal än de SCB presenterat för 2050. Det är ekonomiskt oansvarigt att inte kraftigt anpassa kommunens organisation till en ny verklighet. Exploateringsverksamheten kan inte tillåtas fortsätta att gå med stora ekonomiska underskott. De stora ekonomiska underskotten hotar både den sociala- och ekonomiska hållbarheten i Uppsala kommun. Särskilt viktigt är det att få till omförhandlingen av Fyrspårsavtalet och de stora Stadsmiljöavtalen med staten. Det är extremt oansvarigt att fortsätta spårvägsprojektet bland annat givet de kraftigt reviderade befolkningsprognoserna till år 2050.

Ehsan Nasari (C), Therez Almerfors (M) och Jonas Segersam (KD) lämnar ett särskilt yttrande:

Vi välkomnar att förvaltningen tagit fram en samlad och gedigen tertiärrapport för mark- och exploateringsverksamheten. En tydligare och mer strukturerad uppföljning är nödvändig för att stärka den ekonomiska styrningen av kommunens omfattande samhällsbyggnadsprojekt.

Samtidigt konstaterar vi att flera av de finansiella mål som kommunstyrelsen beslutat om endast bedöms som delvis uppfyllda. Det gäller såväl målet om att exploateringsprojekten ska vara självfinansierade som målet om ett positivt kassaflöde. Vi noterar med oro att ett betydande antal projekt i genomförandefas visar negativt exploateringsnetto, samt att årets prognostiserade kassaflöde är fortsatt starkt negativt.

För oss är det avgörande att kommunens investeringar långsiktigt är hållbara och finansieras på ett ansvarsfullt sätt. Vi efterlyser skärpta krav på att projekt som går vidare till genomförande har en realistisk kalkyl med tillräcklig säkerhetsmarginal. Det är också viktigt att tydlig ansvarsfördelning säkerställs inom den nya styrmodellen.

Utan förbättrad måluppfyllelse och starkare budgetdisciplin riskerar vi att binda upp resurser som annars skulle behövas till kärnverksamhet och framtidsinvesteringar i hela kommunen.

§ 27

Förvärv av Boländerna 5:22 och 5:24

KSN-2025-01380

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna förslag till köpekontrakt avseende fastigheterna Boländerna 5:22 och 5:24 i Uppsala kommun, se bilaga 1.

Sammanfattning

Till följd av fyrsparprojektet finns det fastighetsägare som behöver kunna erbjudas möjlighet till omlokalisering i fortsatt attraktiva lägen. De obebyggda fastigheterna Boländerna 5:22 och 5:24 är planlagda för industriändamål vilket gör dem attraktiva i bytshänseende. Initialt kommer Boländerna 5:24 även att möta behov av att kunna omlokalisera befintliga markarrendatorer inom mark- och exploateringsavdelningens arrendeverksamhet. Utifrån kommunkoncernperspektiv medför fastigheternas byte av ägare ytterligare ett steg i den beslutade avvecklingen av "IHUS" fastighetsinnehav.

Beslut om att godkänna förslaget till köpeavtal kan fattas enligt punkt 4.12.3 i Delegations- och arbetsordning för kommunstyrelsen.

Förvärven ryms inom den av kommunfullmäktige beslutade investeringsbudgeten för 2025 års strategiska markförvärv.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 24 april 2025
- Bilaga 1, Köpekontrakt Boländerna 5:22 och 5:24
- Bilaga 2, Kartöversikt förvärvsfastigheterna
- Bilaga 3, Kartöversikt hantering av arrenden
- Bilaga 4, Värdeutlåtande

Beslutsgång

Ordföranden finner att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

§ 28

Förlängning av optionsavtal, ankarbyggare Sävja

KSN-2021-03564

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna optionsavtal enligt bilaga 2 med K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (organisationsnummer 556943-7600), samt
2. **att** godkänna optionsavtal enligt bilaga 3 med Bonava Sverige AB (organisationsnummer 556726-4121).

Sammanfattning

Optionsavtalen föreslås att förlängas och gälla fram till och med 1 april 2027 med samma innehåll som tidigare beslut (daterat 19 juni 2023). Anledningen till förlängningen är att projektet inte kommit så långt i planprocessen som planerat, och att det därmed inte finns förutsättningar att ingå markanvisningsavtal än. Därför bör en förlängning av gällande optionsavtal ske.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslås därför teckna uppdaterade optionsavtal med respektive ankarbyggare.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.18 i delegationsordning för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 12 maj 2025
- Bilaga 1, Karta
- Bilaga 2, Optionsavtal Ankarbyggare i Sävja inom Västra stadsdelsnoden, K2A
- Bilaga 3, Optionsavtal Ankarbyggare i Sävja inom Västra stadsdelsnoden, Bonava

Beslutsgång

Ordföranden finner att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Särskilda yttranden

Therez Almerfors (M), Ehsan Nasari (C) och Jonas Segersam (KD) lämnar ett särskilt yttrande:

Vi ser positivt på att Uppsala kommun utvecklar nya metoder för medborgardeltagande och samverkan i stadsutvecklingen. Att skapa en tidig dialog och ett gemensamt ansvar mellan kommun, byggherrar och medborgare stärker både kvalitet och legitimitet i stadsbyggnadsprocessen.

Samtidigt vill vi understryka att det är av yttersta vikt att det är vi förtroendevalda som möter medborgarna i dessa processer. Ansvar för dialog med invånarna bör inte ensidigt delegeras till konsulter eller byggherrar. Den demokratiska förankringen förutsätter att det finns en tydlig politisk närvaro och lyhördhet i alla steg, särskilt när projektet har stor påverkan på en stadsdels framtid.

För oss är det centralt att samverkansmodeller kompletterar – inte ersätter – det politiska ansvaret i dialogen med medborgarna.

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Kommunen tillämpar mycket ofta förlängningar av markavtal som inte förverkligas. I ljuset av att Fyrspårsavtalet inte justeras utifrån kraftiga verklighetsförändringar är det delvis positivt att kommunen visar en agil förmåga inom Stadsbyggnadsområdet.

Väldigt mycket talar för att exploateringen av området runt Södra Station kommer att ta mycket längre tid än vad vissa politiker och tjänstemän hoppas att det ska ta. Särskilt ointressant är det att bygga verksamhetslokaler i anslutning till Södra station så länge som citys befintliga kontorsytor, och planerade verksamhetsytor, inte har en tillräcklig beläggning. Exploateringsplanerna av stadsdelen Ulleråker är ett bra exempel på hur fel och dyrt det kan bli när aggressiva prognoser och vilda politiska idéer får råda. När samhällsbyggarplaneringen på allvar bygger på social-, ekologisk- och ekonomisk hållbarhet blir planeringen och utvecklingstakten klok. Det behövs mer klokhet inom Uppsalas samhällsbyggande. De aggressiva byggplanerna är ofta överoptimistiska förhoppningar som driver dyra kostnader för Uppsala kommun inom Stadsbyggnadsförvaltningen. Att Uppsala kommun driver på kostnaderna med hänvisning till Fyrspårsavtal och de större Stadsmiljöavtalen är ett ansvarslost beteende. Det är hög tid för Uppsala kommun att kräva av staten att planerna för bostadsbyggande sprids ut på minst ytterligare 25 år.

Givet att Uppsala kommun ständigt omförhandlar tidplaner kopplade till byggrelaterade avtal anser jag att detta avtal till 31 december 2027. Sannolikt är även det för tidigt och kommer att än en gång omförhandlas. Det är dock bättre att sätta 2027 års sista dag i stället för att bli ett av sannolikt fler första aprilskämt år 2027.

§ 29

Markanvisningsavtal med Klöver Ulleråker AB avseende del av Kronåsen 1:25 (kvarter H), Centrala Ulleråker

KSN-2024-03736

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna markanvisningsavtal med Klöver Ulleråker AB (organisationsnummer 559507–6794) avseende del av fastigheten Kronåsen 1:25 enligt ärendets bilaga 2.

Sammanfattning

Del av fastigheten Kronåsen 1:25, kvarter H, inom Centrala Ulleråker var tidigare markanvisat till ALM Småa AB. Under år 2023 görs förändringar inom koncernen som ALM Småa AB tillhör, vilket innebar att alla byggrätter för bostäder inom koncernen överförs till Klöver AB.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att markanvisningsavtal tecknas med dotterbolaget Klöver Ulleråker AB (organisationsnummer 559507–6794). Avtalet förslås gälla fram till och med 28 februari 2026.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.18 i delegationsordning för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 12 maj 2025
- Bilaga 1, Karta
- Bilaga 2, Markanvisningsavtal med tillhörande bilagor

Beslutsgång

Ordföranden finner att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2025-05-27

Särskilt yttrande

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Ärendet exemplifierar väl hur misslyckad exploateringen av Ulleråker är jämfört med de grandiosa byggplaner som fanns i samband med förvärvet av fastigheter i Ulleråker från Region Uppsala. I dagsläget har väldigt lite byggts av de över 6000 nya bostäder som planerades. Gång efter gång förlänger kommunen markanvisningsavtal med byggherrar. Dessa grandiosa planer faller ofta platt. Det är mycket bättre att kommunen tillämpar en mycket varsammare exploatering av staden. En varsammare exploatering gör den sannolikt attraktivare eftersom ambitionen är hög täthet. En varsammare exploatering innebär också att skola, vård och omsorg bättre hinner med att anpassas till en växande befolkning samt att Stadsbyggnadsförvaltningen inte får en ohållbart stor personalstyrka.

UP anser också att fokus för centrumverksamhet under överskådlig tid ska vara på att säkerställa ett blomstrande Uppsala city. UP anser att det är fel att bygga upp fler centrumliknande områden i Uppsala stad än de som redan finns. En matbutik, någon frisör och ett café men inget annat anser vi ska tillåtas i nya bostadsområden. Förtätningen av Uppsala stad ska bidra till att göra Uppsala city mer besökt. UP anser också att inge fler externa handelscentrum ska tillåtas.

§ 30

Exploateringsavtal med Uppsala Berthåga 50:1 AB (org.nr 556993-5843) c/o Nordika Fastigheter avseende detaljplan för kvarteret Murstenen KSN-2025-01399

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna exploateringsavtal mellan Uppsala kommun och Berthåga 50:1 AB (c/o Nordika II Fastigheter) (organisationsnummer 556993-5843).

Sammanfattning

Bolaget Berthåga 50:1 (organisationsnummer 556993-5843), nedan kallad exploatören, är ägare till Berthåga 50:1. Exploatören planerar att sälja fastigheten till Hastor Utveckling AB (organisationsnummer 556787-6221) (HSB) som avser uppföra bebyggelse för bostads- och centrumändamål i enlighet med förslag till detaljplan för kvarteret Murstenen (diarienummer PBN 2015-002287).

Ett förslag till exploateringsavtal (bilaga 1) har upprättats mellan kommunstyrelsen och exploatören för att reglera marköverlåtelse samt säkra finansiering för utbyggnad av allmän platsmark. Kommunen och exploatören är överens om att exploatören ska ersätta kommunstyrelsen med sin andel av de faktiska kostnaderna för genomförandet av anläggningar inom allmän plats samt ledningsflytt. Exploatörens totala kostnadsansvar bedöms uppgå till cirka 10 miljoner kronor motsvarande 86 procent av uppskattad totalkostnad.

Exploatören ska förvärva mark av kommunstyrelsen till en kostnad om cirka 10,4 miljoner kronor.

Detaljplanen planeras att antas av plan- och byggnadsnämnden den 12 juni 2025.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.15.3 i delegationsordningen för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 6 maj 2025
- Bilaga 1, Exploateringsavtal inklusive avtalsbilagor
- Bilaga 2, Översiktskarta

Beslutsgång

Ordföranden finner att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Särskilda yttranden

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

UP anser också att fokus för centrumverksamhet under överskådlig tid ska vara på att säkerställa ett blomstrande Uppsala city. UP anser att det är fel att bygga upp fler centrumliknande områden i Uppsala stad än de som redan finns. En matbutik, ett gym, någon frisör, en kvarterskrog och ett café men inget annat anser vi ska tillåtas i nya bostadsområden. Förtätningen av Uppsala stad ska bidra till att göra Uppsala city mer besökt. UP anser också att inge fler externa handelscentrum ska tillåtas.

Genom att inte tillåta expansion av externa centrum, och genom att verka för ett levande Uppsala city, utvecklas Uppsala på det mest attraktiva sättet vad avser underhållning och handel. Bara om ett nytt område inkluderar stora ytor för arbetsplatser ska fler restaurangytor planeras.

Ehsan Nasari (C), Therez Almerfors (M) och Jonas Segersam (KD) lämnar ett särskilt yttrande:

Vi anser att det är positivt att planområdet i Stenhagen centrum utvecklas för bostäder och centrumändamål. Samtidigt vill vi rikta kritik mot att det politiska styret inte tagit tillfället i akt att verka för en etablering av en vårdcentral i markplan inom denna fastighet.

Det är en strategisk brist att inte ha säkerställt förutsättningar för att på sikt möjliggöra en samlokaliserad familjecentral med mödrahälsovård (MVC), barnhälsovård (BVC), öppen förskola och familjerådgivning. En sådan samlokalisering hade kunnat stärka det förebyggande arbetet och bidra till jämlikare uppväxtvillkor för barn i området.

Vi beklagar att exploateringsavtalet saknar riktning i denna fråga och uppmanar kommunstyrelsen att framgent tydligare styra mot helhetslösningar för social infrastruktur i liknande stadsutvecklingsprojekt.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2025-05-27

§ 31

Informationsärenden

Information inför granskning av detaljplaner Gottsunda

Amanda Lindstedt, projektledare, informerar om tre detaljplaner i Gottsunda som kommer att gå ut på granskning. Detaljplanerna gäller Gottsunda stadsstråk etapp 2 och 3 samt Gottsunda östra.