

§ 58

Projektdirektiv för Sydöstra staden

KSN-2020-01594

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna projektdirektiv för Sydöstra staden enligt ärendets bilaga 1.

Reservationer

Tobias Smedberg (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande och lämnar följande skriftliga reservation:

Jag beklagar att övriga partier inte visar större intresse att bygga bort bristen på bostäder vanligt folk har råd med genom att använda ett av få verktyg kommunen har tillgång till, nämligen att i ärenden likt detta ställa krav på en större förekomst av hyresrätter i allmänhet och hyresrätter med pressade hyror i synnerhet.

Fredrik Ahlstedt (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Jonas Petersson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Särskilda yttranden

Jonas Petersson (C) lämnar ett särskilt yttrande som återges i protokollets **bilaga A § 58**

Jonas Segersam (KD) lämnar ett särskilt yttrande som återges i protokollets **bilaga B § 58**

Yrkanden

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar med instämmande från Jonas Petersson (C)
(1) att de delar som avser planering för Spårväg Uppsala utgår ur projektet och ersätts med planering för en buss och BRT-lösning,

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar
(2) att målsättningarna i ÖP 2016 avseende kollektivtrafikandelar inte skall vara vägledande i detta planarbete utan i detta område bör riktlinjen vara en lägre andel. Det

bör möjliggöras för fossilfria fordon i hög utsträckning i denna stad. Det bör även planeras för en ringled.

Tobias Smedberg (V) yrkar

(3) att projektmålen justeras så att minst hälften av de byggda bostäderna ska vara hyresrätter och att minst tio procent ska vara hyresrätter med särskilt låg hyra.

Jonas Petersson (C) yrkar

(4) att max 3 procent av det totala antalet bostäder ska omfattas av det statliga investeringsstödet.

(5) att kommunen genom markanvisnings- och detaljplanprocessen ska verka för att flera aktörer ska bygga bostäder som omfattas av det statliga investeringsstödet.

(6) att alla skrivningar om spårväg ersätts med teknikneutrala skrivningar.

Erik Pelling (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag samt avslag till Fredrik Ahlstedts (M), Jonas Peterssons (C) samt Tobias Smedbergs (V) yrkanden.

Beslutsgång

Ordföranden ställer först Tobias Smedbergs (V) yrkande (3) mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott avslår yrkandet.

Ordföranden ställer därefter Jonas Peterssons (C) yrkanden (4), (5) och (6) mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott avslår yrkandena.

Ordföranden ställer därefter Fredrik Ahlstedts (M) yrkanden (1) och (2) mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott avslår yrkandena.

Ordföranden ställer slutligen förvaltningens förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott bifaller förvaltningens förslag.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram förslag till projektdirektiv för genomförandet av stadsutvecklingsprojekt inom det så kallade Uppsalapaketet. Stadsbyggnadsprojektet Sydöstra staden innefattar byggandet av cirka 21 500 bostäder och minst 10 000 arbetsplatser under åren 2020 till och med 2050.

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

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2020-08-19

Projektdirektivet har utarbetats innan projektet egentligen startat vilket medför att målen för projektet i nuläget ligger på en övergripande nivå och att de kommer att preciseras i det fortsatta arbetet inför vidare beslut i kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 10 augusti 2020
- Bilaga 1, Projektdirektiv för Sydöstra staden inklusive bilaga

Justerandes signatur

EC

FA

Utdragsbestyrkande

Ärende 13

Projektdirektiv för Sydöstra staden

Yrkande

Centerpartiet

Centerpartiet har en annan vision för Uppsalas utveckling än nuvarande politiska ledning. Vi vill att hela kommunen ska utvecklas, inte bara utvalda delar av kommunens södra delar. Vi förordar också en försiktigare exploatering i och intill befintlig bebyggelse, exempelvis centrala Uppsala och Bergsbrunna-Sävja-Nåntuna. Detta har Centerpartiet påtalat i sitt samrådsyttrande om den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna, och vi kommer yrka på en mindre utbyggnad i samband med den fördjupade översiktsplanens och efterföljande detaljplaners antagande.

Aktuella projektdirektiv utgår i stora delar från den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna. Detta är problematiskt eftersom denna ännu inte är antagen. När projektdirektiv som hänvisar till en fördjupad översiktsplan antas innan den fördjupade översiktsplanen och har en planering som löper parallellt med planeringen för den fördjupade översiktsplaneprocessen finns en uppenbar risk för att antingen projektdirektiven eller den fördjupade översiktsplanen snabbt blir obsolet och en oanvändbar hyllvärmare som inte är vägledande för utvecklingsarbetet. En brist i projektdirektiven är därtill att de innehåller rena felaktigheter. Det står till exempel att kommunstyrelsen den 12 januari 2017 godkände projektdirektiv för *Fördjupad översiktsplan för Uppsala Södra och de sydöstra stadsdelarna*, vilket inte stämmer. Kommunstyrelsen hade inget sammanträde i januari 2017. Vid denna tidpunkt var avtalet med staten och regionen därtill inte upprättat, varför kommunen svårligen kan ha godkänt projektdirektiv för att hålla sin del av avtalet redan då.

För Centerpartiet är det viktigt med en blandad bebyggelse med varierade upplåtelseformer i de sydöstra stadsdelarna. Vi ställer oss därför positiva till målet att 30 procent av de tillkommande bostäderna ska vara hyresrätter. Det är emellertid viktigt att målet om att 3 procent av det totala antalet bostäder ska omfattas av det statliga investeringsstödet inte överskrids. Investeringsstödet är inte tillräckligt högt för att helt kompensera för inkomstbortfallet som följer av en lägre hyra, varför kostnadstäckning måste tas från annat håll – i praktiken övriga tillkommande bostäder. Så medan investeringsstödet sänker kostnaden för de bostäder omfattas bidrar det till att öka kostnaden för övriga bostäder vilket spär på segregation och ojämlikhet. Det statliga investeringsstödet är en förhållandevis ny företeelse, som historiskt dock har funnits i olika versioner i olika perioder. Det är osannolikt att nuvarande investeringsstöd kommer bli kvar under hela projektperioden, varför kommunen behöver ha en beredskap för hur boendekostnaden för de berörda bostäderna ska kunna tryckas ned även utan dem, alternativt vad som ska ske med dem istället.

Det är vidare viktigt att de 3 procent av bostäderna som omfattas av investeringsstödet sprids ut i planområdet så att vi inte skapar ett eller ett fåtal kvarter med uteslutande investeringsstödsbostäder som blir för Bergsbrunna-Sävja-Nåntuna vad Bandstolen är för Gottsunda eller vädergatorna är för Gränby. För att säkerställa att så sker är det viktigt att flera aktörer och inte bara Uppsalahem bygger bostäder som omfattas av investeringsstödet.

Avslutningsvis har kommunen ännu inte definitivt valt tekniklösning för framtidens kapacitetsstarka kollektivtrafik. Centerpartiet förordar BRT framför spårväg eftersom det har större kapacitet på

EA TA

systemnivå, bjuder större flexibilitet samt innebär en lägre investeringskostnad.

Mot bakgrund av ovanstående yrkar Centerpartiet på

- att** max 3 procent av det totala antalet bostäder ska omfattas av det statliga investeringsstödet.
- att** kommunen genom markanvisnings- och detaljplaneprocessen ska verka för att flera aktörer ska bygga bostäder som omfattas av det statliga investeringsstödet.
- att** alla skrivningar om spårväg ersätts med teknikneutrala skrivningar.

Jonas Petersson (C)

EP PA

I omröstningen i Kommunfullmäktige när Uppsalapaketet skulle klubbas avstod KD att rösta. Anledningen var oklarheter i ändringar av avtalet och processen, och det är ingen hemlighet att vi är skeptiska till det omfattande bostadsbyggandet i såväl Uppsala, och framför allt Knivsta, kommuner. När nu Knivsta kommun fattat beslut om omförhandling av avtalet med Staten anser vi att även Uppsala kommun ska delta i den omförhandlingen – det gäller påfarter på E4, samt järnvägsstation i Alsike, halvering av bostadsbyggande i Knivsta kommun (från 15.000 till 7.500 bostäder), och därmed frågan om att bygga också i "Nysala" som en del av Uppsala kommuns planering. Vi anser att bebyggelsen blir för tät och hög, och kommer för nära inpå nuvarande villabebyggelse i exempelvis Nántuna. Vi vill ha mer småhusbebyggelse, och vi vill att tyngpunkten i satsningen förskjuts ner i skogsområdet mellan E4 och järnvägen på gränsen mellan Uppsala och Knivsta kommuner ("Nysala").

Vi anser också att vi bör undersöka möjligheten att minska omfattningen av byggnationen och få bort en del av statens detaljkrav på hur byggandet ska utformas. Trafiklösningar och infrastrukturaspekterna behöver belysas ytterligare såväl som de omfattande investeringarna i skolor och social infrastruktur.

Eftersom FÖP sydöstra stadsdelarna inte är beslutad ännu, och inte heller investering i spårväg (där det idag inte finns en majoritet i kommunfullmäktige som stöder investeringen), anser vi dessutom att det är för tidigt att redan nu fatta beslut om projektdirektiv och liknande för byggnation i området.

Jonas Segersam (KD)

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-08-10

Diarienummer:
KSN-2020-01594

Handläggare:
Germund Landqvist

Projektdirektiv för Sydöstra staden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv för Sydöstra staden enligt ärendets **bilaga 1**.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram förslag till projektdirektiv för genomförandet av stadsutvecklingsprojekt inom det så kallade Uppsalapaketet. Stadsbyggnadsprojektet Sydöstra staden innefattar byggandet av cirka 21 500 bostäder och minst 10 000 arbetsplatser under åren 2020 till och med 2050.

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

Projektdirektivet har utarbetats innan projektet egentligen startat vilket medför att målen för projektet i nuläget ligger på en övergripande nivå och att de kommer att preciseras i det fortsatta arbetet inför vidare beslut i kommunstyrelsen.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret i samråd med Uppsala Vatten och Avfall samt Uppsalahem. Konsekvenser ur näringslivs- samt barn- och jämställdhetsperspektiv beaktas och tas hänsyn till i det fortsatta arbetet.

Föredragning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för genomförandet av delar av stadsutvecklingen som kommunen avtalat med staten och regionen om i det så kallade Uppsalapaketet.

Inom projektets gränser ska cirka 21 500 bostäder och minst 10 000 arbetsplatser inrymmas. Bostadsutbyggnaden ska vara färdigställd senast under år 2050. Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet, som kommer att föreslås bli beslutad i separat ordning, slår tydligare fast hur projektet ska indelas i huvudetapper och när de olika etapperna byggs ut.

Projektdirektivet tydliggör de organisatoriska och ekonomiska ramarna för ett samlat exploateringsprojekt; slår fast mål, omfattning, beroenden, avgränsningar och övergripande leveranser med mera.

Projektet föreslås löpa över en mycket lång tidshorisont. På grund av detta föreslås inte att utredningsbudget beslutas för projektets hela löptid utan endast för åren 2020–2030. Därefter, eller då behov av detta uppstår, aktualitetsförklaras direktivet och kompletteras med utredningsbudget för lämplig efterföljande tidshorisont.

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningen föreslår här att kommunstyrelsen godkänner förslag till utredningsbudget för projektet Sydöstra staden. Den innebär sammantagna kostnader på 28,5 miljoner kronor fördelade på tio år. De största kostnadsposterna utgörs av övergripande utredningskostnader, intern och extern personal samt kostnader förknippade med marknadsföring och information. Kostnaderna belastar mark- och exploateringsverksamhetens budget och utgörs i huvudsak av kostnader som tas från den årliga driften.

Projektet Sydöstra staden är genom sin omfattning förknippat med både stora intäkter och kostnader. Sammantaget bedöms exploateringsprojektet ge kommunen intäkter på 10,4 miljarder kronor och kostnader motsvarande omkring hälften av intäkterna. Intäkterna kommer i första hand från försäljning av mark. Därutöver tillkommer kostnader för kommunkoncernen för utbyggnad av social och teknisk infrastruktur samt driftkostnader.

Projektet befinner sig i tidiga eller mycket tidiga skeden i planeringsprocessen, vilket medför osäkerheter i bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 10 augusti 2020
- Bilaga 1, Projektdirektiv för Sydöstra staden inklusive bilaga

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5

Sydöstra staden

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 Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5

INNEHÅLL

1	GRUNDLÄGGANDE INFORMATION.....	3
1.1	BAKGRUND	3
1.2	SYFTE.....	5
1.3	PROJEKTÄGARE.....	6
1.4	KRAV PÅ STYRNING.....	6
1.5	INTRESSEENTER.....	6
2	MÅL.....	7
2.1	EFFEKTÅL.....	7
2.2	PROJEKTÅL.....	7
2.3	KVALITATIVA PROJEKTÅL	8
3	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
3.1	ICKE FÖRHANDLINGSBARA FÖRUTSÄTTNINGAR	8
3.2	BEROENDEN TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER	8
3.3	FINANSIERING	10
4	OMFATTNING OCH LEVERANSER	11
4.1	ÖVERGRIPANDE LEVERANSER FÖR PROJEKTET.....	11
4.2	AVGRÄNSNINGAR.....	12
5	TIDPLAN	13
6	ORGANISATION.....	13
6.1	PROJEKTORGANISATION	13
6.2	RESURSER	14
6.3	DELEGERING AV ANSVAR	14
7	PROJEKTRUTINER	14
8	RISKER OCH MÖJLIGHETER	14
8.1	RISKER I PLANERINGSFASEN.....	14
8.2	RISKER I PRODUKTIONS- OCH DRIFTSFASEN	14
8.3	MÖJLIGHETER	15
9	EKONOMI	15
9.1	EKONOMISKA BESLUT	15
9.1	ÖVERGRIPANDE EXPLOATERINGSEKONOMI.....	16
9.2	UTREDNINGSBUDGET	17
9.3	EKONOMISK UPPFÖLJNING OCH PROGNOSEER	18
10	AVVECKLING	18
11	CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”.....	18
12	REFERENSER.....	19
13	BILAGOR	19

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5

1 GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

1.1 Bakgrund

Uppsala är Sveriges fjärde storstadskommun med 230 000 invånare. En växande regional arbets- och utbildningsmarknad, tillsammans med tillgång till spetskompetens främjar nytänkande och innovationer. Detta ökar trycket på bostadsmarknaden och efterfrågan på mark och 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 omgivningar, 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 – Uppsala södra – och därmed skapa möjligheter till mer och klimatvänligare resande.

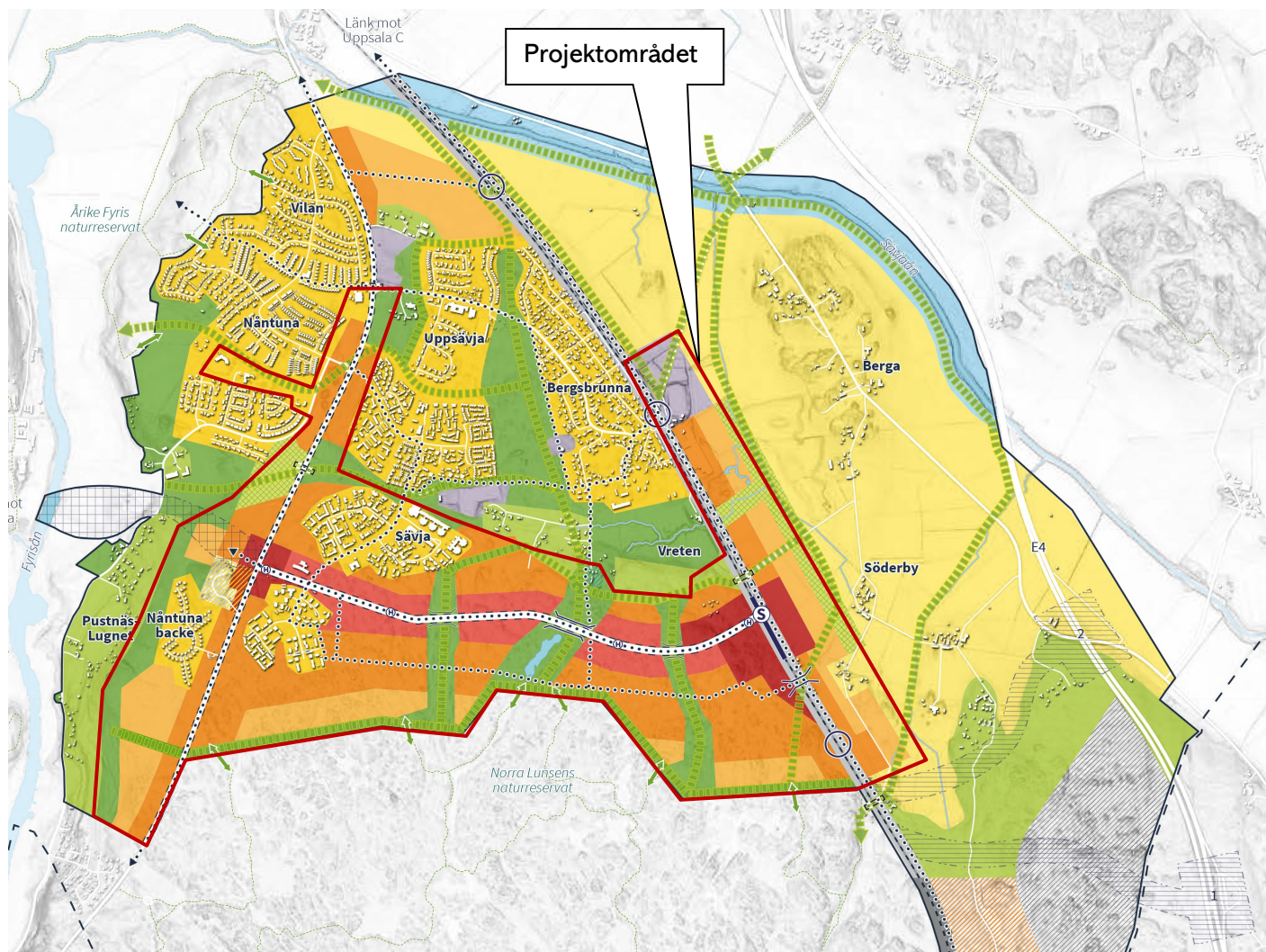
För Uppsala innebär avtalet åtaganden om att utveckla nya stadsdelar med 33 000 bostäder i områdena Bergsbrunna med omgivningar och Södra staden till och med år 2050. Avtalet med bilaga tydliggör inom vilket geografiskt område stadsdelarna ska byggas samt en rad övriga förutsättningar.

I åtagandet ingår att förbinda de nya stadsdelarna med varandra och med den nya tågstationen med en spårväg. Utbyggnaden av infrastrukturen och stadsnoderna förväntas ske med framtunga infrastrukturinvesteringar som ska stå klara för drifttagning redan inom 10–15 år. Omfattningen och tidsperspektivet innebär att åtagandena behöver utföras i en hög takt.

Detta projekt, nedan kallat Projektet, omfattar huvuddelen av den del av Uppsalapaketet som är belägen öster om Fyrisån. För närmare avgränsning se översiktskarta, karta 1. Det markområde som projektet omfattar, kallas nedan ”Projektområdet”.

De sydöstra stadsdelarna är i översiktsplan 2016 utpekade som ett sammanhållet ”större utvecklingsområde” där fördjupad översiktsplan (FÖP) ska upprättas. Kommunstyrelsen (KS) gav 11 maj 2016 stadsbyggnadsförvaltningen (SBF) i uppdrag att inleda arbete med denna fördjupade översiktsplan, inklusive en fördjupningsstudie av förutsättningarna för lätt spårburen kollektivtrafik i stråket Bergsbrunna-Ultuna-Gottsunda (”Ultunalänken”) och 12 januari 2017 godkände KS ett projektdirektiv för ”Fördjupad översiktsplan för Uppsala Södra och de sydöstra stadsdelarna”, nedan kallad FÖP Sydöstra stadsdelarna.

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5



Karta 1: översiktskarta

FÖP Sydöstra stadsdelarna ger en tydligare inriktning för utbyggnaden och är så detaljerad att kommunen bedömer att de detaljplaner som den inrymmer, inte behöver ha något programskede. Enligt tidplanen ska utställning ske någon gång under tiden kv. 4 2020 – kv. 1 2021 och en färdig handling finnas klar för beslut under första halvåret 2021.

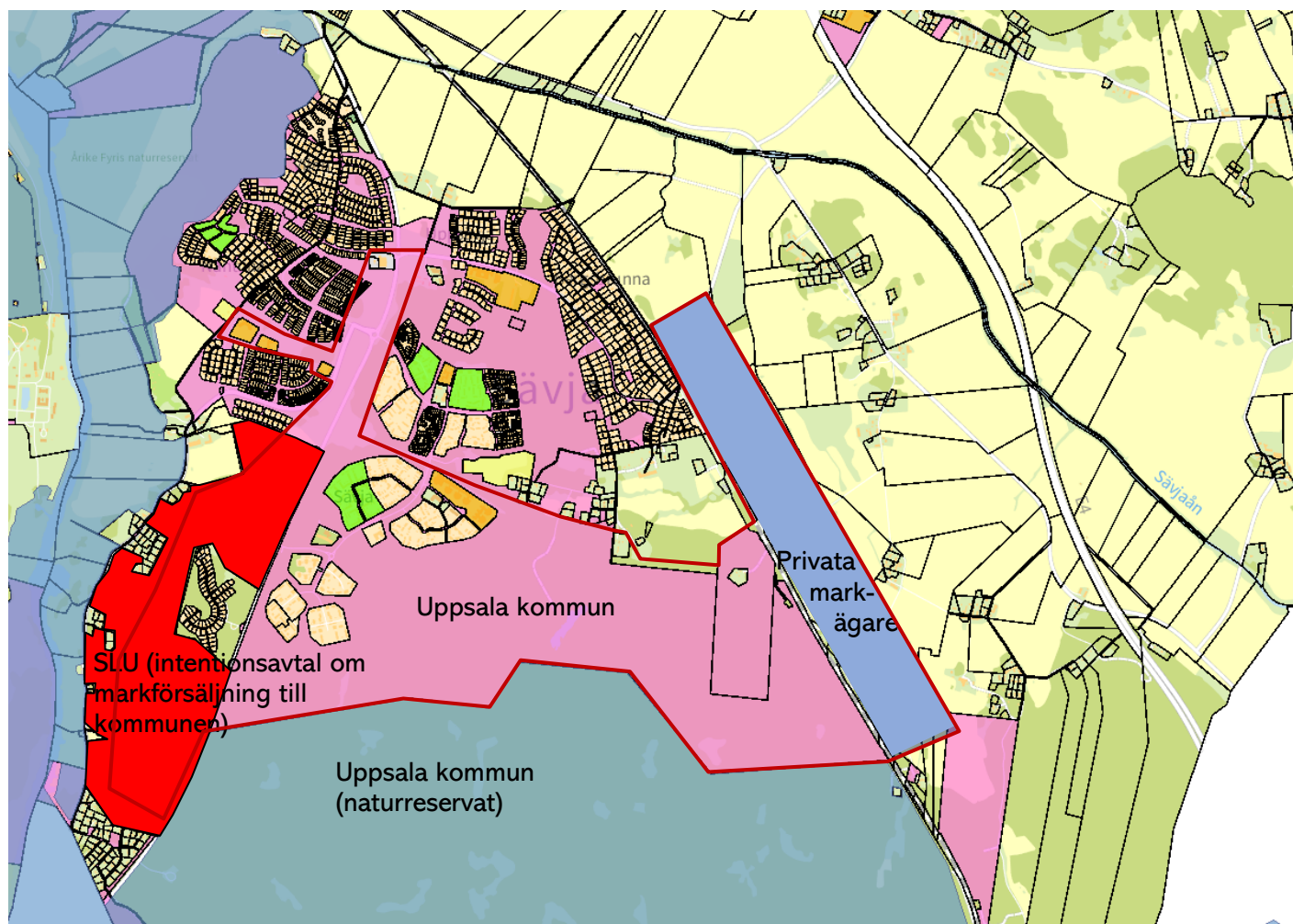
Under januari 2019 godkändes programdirektiv för Uppsalapaketet. Programmet är tänkt att realisera utbyggnaden i enlighet med avtalet med staten och regionen. Uppsalapaketet har en särskild styrgrupp och en rad ingående projekt, däribland FÖP Sydöstra stadsdelarna.

Under 2020 tas Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet fram. Den tidsätter och etappindelar bostadsutbyggnaden inom det område som omfattas av Uppsalapaketet.

Projektname Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5

Uppsala Kommun äger den största delen av marken inom Projektområdet. Mark i den södra delen av Projektområdet väster om väg 255 ägs av statens lantbruksuniversitet (SLU), men kommunen har avtalat med SLU om att förvärva marken. Mark inom Projektområdet, men väster om ostkustbanan ägs i huvudsak inte av kommunen utan av en rad privata markägare.

I detta tidiga skede och med tanke på projektets långa löptid, är det inte lämpligt att direktivet innehåller en allomfattande budget för hela projektets löptid. Därför redovisas i detta direktiv en utredningsbudget för åren 2020-2030. Direktivet ska aktualitetsförklaras 2030 eller så snart ett tydligt behov uppstår.



Karta 2: markägokarta

1.2 Syfte

Projektets syfte är att leverera hållbara stadsmiljöer inom Projektområdet i enlighet med avtalet mellan staten, regionen och Uppsala kommun, den fördjupade översiktsplanen för de sydöstra stadsdelarna och i enlighet med kommunens övriga styrdokument och ansvar.

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23		
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5	

De nya stadsdelarna ska utvecklas till att bli hållbara och attraktiva miljöer att besöka, bo och arbeta i.

1.3 Projektägare

Projektägare är stadsbyggnadsdirektören. Politisk ansvarig nämnd och uppdragsgivare är Kommunstyrelsen.

1.4 Krav på styrning

Projektet styrs i enlighet med processen för samhällsbyggnadsprojekt gällande processbeskrivning för mex-projekt

Projektet omfattas av avtalet med staten och regionen (Avtal avseende bostadsbyggande i Bergsbrunna med omgivningar, 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.

Utöver detta övergripande direktiv, fattar Kommunstyrelsen även beslut om projektdirektiv för varje delprojekt inför dess start.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott fattar beslut enligt gällande delegationsordning kring markförsäljning, markupplåtelse, markanvisning etc.

Plan- och byggnadsnämnden fattar beslut om uppstart av detaljplanarbeten, samråd, granskning och antagande av detaljplaner samt bygglov. Gatu- och samhällsmiljönämnden fattar beslut om kvalitetsprogram för allmän plats och upphandlar entreprenader för allmän plats. Beslut i övriga berörda nämnder fattas i enlighet med gällande delegationsordningar.

1.5 Intressenter

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

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23		
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5	

2 MÅL

2.1 Effektmål

I enlighet med vad som sägs i FÖP Sydöstra stadsdelarna, är de stadsmiljöer som byggs ut inom projektet

- Inkluderande, produktiva och livskraftiga
- Resurseffektiva och klimatpositiva
- Grönskande med karaktärsfull arkitektur av hög kvalitet
- Nära natur och omgivande landsbygd
- Enkla och snabba att detaljplanelägga och bygga på ett ansvarsfullt sätt

De tillkommande stadsmiljöerna ska vara attraktiva för de som bor och vistas där.

2.2 Projekt mål

Projektet ska leverera följande inom Projektområdets gränser och i den takt som slås fast i Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet:

- Laga kraftvunna detaljplaner som möjliggör önskad stadsutveckling
- Gator, torg, parker och naturmark inom allmän plats, som kan överlämnas till kommunal drift efter slutbesiktning
- Byggbar kvartersmark som kan anvisas och säljas till byggaktörer, i en takt som överensstämmer med Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet. Utbyggnadsordningen ska uppdateras årligen.
- Juridiskt hållbara avtal som slår fast byggaktörers förpliktelser gentemot kommunen och möjliggör fastighetsbildning
- Ekonomiskt resultat i enlighet med beslutade budgetar

Dessutom ska följande mål uppfyllas:

- Projektet ska inrymma blandad bostadsbebyggelse med avseende på upplåtelseform och hustyp. Andelen hyresrätter ska vara 30% av det totala antalet.
- Minst 3% av det totala antalet bostäder ska utföras som hyresrätter som omfattas av det statliga investeringsstödet.
- Projektet ska innehålla småhus med ambitionen att bidra till att byggandet av småhus i kommunen i stort kan hålla jämna steg med marknadens efterfrågan.
- Utbyggnaden av Projektet ska genomföras med en hög grad av innovation, synergier och transformativa lösningar.
- Projektet ska genomföras med en hög grad av variation och funktionsblandning.
- Projektet ska ta fram de strategiska planer för utbyggnaden som räknas upp i avtalet med staten och regionen.
- Projektet ska göra det möjligt att anordna Bostads- och samhällsbyggnadsexpo år 2029

Projektname Sydöstra staden	Datum 2020-06-23		
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5	

Varje delprojekt ansvarar för måluppfyllande inom sitt område. En sammanställning av konkreta leveranser finns i kap. 4.

2.3 Kvalitativa projektmål

Projektet omfattas av en rad kvalitetsmål, hållbarhetsmål, genomförandemål, processmål och ekonomiska mål som härrör från avtalet med staten, från programmet Uppsalapaketet, från FÖP sydvästra stadsdelarna, från Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet, från Mål och budget 2021, från Uppsalas stadsbyggnadsidé och från kommunens övriga styrdokument.

Projektmålen genomarbetas i projektplaneringsfasen och beskrivs närmare i projektplanen.

3 FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 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.

3.2 Beroenden till andra projekt och verksamheter

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.

Bolagsutredning, del av projekt Genomförandestrategi Uppsalapaketet

En utredning, *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.

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.

Behov finns av samordning av genomförandeplanering, masshantering och bygglogistik samt gestaltning av stadsstråk.

Teknisk försörjning, del av Uppsalapaketet

Projektet anpassas för/tar hänsyn till de teknikval som föreslås inom det aktuella projektet.

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5

Projektet är beroende av att projekt teknisk försörjning levererar en inriktning för utvecklingen av de tekniska försörjningssystemen inom den angivna tidplanen (leverans Q2 2021). Den västra delen av Projektområdet är beroende av utbyggnad av huvudledningar för vatten och avlopp i ett tidigt skede och om oklarheter råder gällande de långsiktiga vägvalen, kan det påverka tidplanen för utbyggnaden av hela den västra delen.

Projekt Uppsala Södra samt Fyrspår, del av Uppsalapaketet

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.

Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet, del av Uppsalapaketet

Utbyggnadsordningen är en del av projektet Genomförandestrategi för Uppsalapaketet. Den slår fast en indelning i huvudetapper för Uppsalapaketets olika delar, däribland utbyggnaden av Projektet, samt tidsätter inflyttning i de olika huvudetapperna. Utbyggnadsordningen ska uppdateras årligen. Förändras utbyggnadsordningen, förändras genomförandet av Projektet. Projektet är därför beroende av en nära kommunikation med utbyggnadsordningen och projektet Genomförandestrategi för Uppsalapaketet. Beslut kring utbyggnadsordningen fattas under 2020, men enighet råder kring de tidsmässigt första etapperna.

Övriga stadsbyggnadsprojekt

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

Uppsala Skolfastigheter AB, Uppsala sport- och rekreationsfastigheter AB m fl kommunala bolag

Projektet är beroende av att Uppsala Skolfastigheter AB och Uppsala Sport- och rekreationsfastigheter (eller i tillämpligt hänseende externa fastighetsaktörer inom respektive ansvarsområde) genomför utbyggnader av fastigheter för skol-, förskole-, sport, friluft- och rekreationsändamål i den takt som krävs för försörjningen av de tillkommande stadsdelarna.

Lokalförsörjningsplanering

Projektet är beroende av att kommunens lokalförsörjningsplanering kan leverera rätt underlag i rätt tid, så att erforderliga processer kan initieras vid den tidpunkt de behöver initieras och drivas framåt i det tempo och med det resultat som krävs, så att erforderlig social infrastruktur ska kunna uppföras i enlighet med utbyggnadsordning för Uppsalapaketet.

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23		
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5	

Uppsala vatten, Vattenfall och övriga ledningsägare

Projektet är beroende av att det kommunägda bolaget Uppsala Vatten och Avfall AB genomför utbyggnaden av ett nytt vatten- och avloppsnät i de nya stadsdelarna, ställer sig positiva till flyttar av de befintliga ledningar som står i strid med utbyggnaden, samt bygger ut ett system för återvinning av avfall. Projektet är också beroende av att Vattenfall och övriga externa ledningsägare bygger ut ledningsnät och genomför ledningsflyttar som krävs för genomförandet av FÖP Sydöstra stadsdelarna.

Överlämnande av del av väg 255 till kommunalt huvudmannaskap

Projektet är beroende av att väg 255 överlämnas till kommunalt huvudmannaskap inom förmedlad tidplan, för att kunna genomföras i enlighet med Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet.

Avfart från väg E4 och byggande av vägförbindelse från Projektområdet till väg E4

Projektet är beroende av att avfart från E4 inom Trafikverkets ansvar planläggs och byggs ut enligt tidplan. Projektet är också beroende av att en vägförbindelse byggs från ovan nämnda avfart, till Projektområdet, inklusive en planskild passage av ostkustbanan. Byggandet av vägförbindelsen faller sannolikt inom Uppsala kommuns ansvarsområde. Byggandet av den planskilda järnvägs korsningen är sannolikt Trafikverkets ansvar. Alla tre åtgärder kräver ett samarbete mellan kommunen och Trafikverket.

Statens Lantbruksuniversitet, SLU

Projektet är beroende av att SLU genomför markaffärer i Projektområdets sydvästra del i enlighet med det intentionsavtal som beslutats.

Andra externa markägare

För att projektet ska kunna genomföras i enlighet med FÖP Sydöstra stadsdelarna är Projektet beroende av att de externa markägarna främst på östra sidan om Ostkustbanan är villiga att exploatera de delar av Projektområdet som ligger inom deras mark.

Region Uppsalas utbyggnad av kollektivtrafik

Projektet är beroende av utbyggnad av busstrafik för kollektivtrafikförsörjning, dels av de etapper som genomförs innan Uppsala spårväg tas i drift och dels av de delar av utbyggnadsområdet som ligger geografiskt längst från spårvägen.

3.3 Finansiering

Projektet finansieras av kommunstyrelsen såsom markägare via intäkter från markförsäljningar i området. Investering i allmänna anläggningar görs i huvudsak inom ramen för exploateringsprojektet. Skattefinansierade anläggningar finansieras av gatu- och samhällsbyggnadsnämnden. Utbyggnaden och upphandlingen av samtliga anläggningar görs av samma nämnd. För redovisning av projektets avgränsningar, se avsnitt 4.2.

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23		
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5	

Utbyggnad av skolor och förskolor finansieras av Utbildningsnämnden och Skolfastigheter AB i egenskap av fastighetsägare. Idrotts- och fritidsanläggningar finansieras av Idrotts- och fritidsnämnden och av Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter. Uppsala Vatten och Avfall AB finansierar den utbyggnad och kapacitetsförstärkning av det allmänna VA-nätet som behövs för genomförande av projektet genom anslutningsavgifter. Mobilitetsanläggningar finansieras och byggs av Uppsala Parkerings AB.

Samtliga kategorier av social infrastruktur kan i förekommande fall även finansieras av privata intressen. I projektplaneringsfasen arbetas i enlighet med kommunens övergripande inriktning strategier fram för finansiering av social infrastruktur inom Projektområdet.

Trafikverket finansierar som grundregel sina egna väg-, spår- och stationsanläggningar. Överenskommelser om annan finansiering kan träffas.

4 OMFATTNING OCH LEVERANSER

4.1 Övergripande leveranser för Projektet

Projektet ansvarar för följande övergripande leveranser:

- Framtagande av detaljplaner inom Projektområdets gränser, förutom detaljplan för Uppsala S och Uppsala spårväg, som hanteras inom särskilda projekt
- Konsultutredningar och annat underlagsmaterial som krävs för att detaljplaner ska kunna drivas mot antagande och laga kraftvinnande
- Framtagande av markanvisningsavtal, köpeavtal för exploatering och andra markavtal för bostäder, verksamhetslokaler, centrumfunktioner, samhällsfastigheter och anläggningar för teknisk försörjning inom Projektområdets gränser
- Framtagande av övergripande markanvisningsstrategi för Projektet.
- Konkurrensutsättningar och markanvisningar av andra slag
- Investeringar inom allmän plats inom Projektområdets gränser
- Samordning av genomförandefrågor för externa exploitörer och kommunala investeringar och projekt inom Projektområdets gränser
- Studie av associationsform för utbyggnad av mark invid Uppsala S samt framtagande av beslutsunderlag i enlighet med studiens slutsatser
- Dialog/kommunikation kring och marknadsföring av Projektet. Detta gäller även lång- och kortsiktig marknadsföring av verksamhetstomter inom Projektområdet
- Ekonomisk rapportering kring och uppföljning av Projektets ekonomiska åtaganden
- Uppföljning av och styrning i enlighet med projektmål. Rapportering både i enlighet med kommunens reguljära system för verksamhetsuppföljning och avtalsuppföljning inom Uppsalapaketet
- Framtagande och upprätthållande av en strukturplan för Projektområdet, som utgår från FÖP Sydöstra stadsdelarna

Projektname Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5

- Projektets framdrift ska ske så, att byggtakt i Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet kan upprätthållas

4.2 Avgränsningar

För projektets geografiska avgränsning – se karta 1, översiktskarta. Projektet kan komma att ansvara för kostnader för åtgärder utanför Projektområdet, ifall dessa åtgärder behöver göras som en följd av Projektets verkställande.

Projektet har komplexa gränssnitt mot Uppsalapaketets olika projekt. Under projektplaneringen definieras dessa närmare.

Projektet ansvarar inte för framtagande av FÖP Sydöstra stadsdelarna eller underlagsmaterial till denna. Projektet ansvarar inte för planläggning eller genomförande av Uppsala Spårväg samt Uppsala Södra.

Projektet ansvarar inte för planering, byggande eller drift av järnvägs- eller vägnät inom Trafikverkets ansvar, såsom trafikplats vid E4. Den exakta avgränsningen mellan spårvägsprojektet och detta projekt, samt mellan kommunens och Trafikverkets ansvar för stadsmiljöer kopplade till järnväg och station är ännu inte fastställd.

Projektet ansvarar inte för att slå fast vägval för teknisk infrastruktur. Detta sköts inom projektet Teknisk försörjning. Projektet ansvarar inte för planering, byggande och drift av allmänna ledningar.

Projektet ansvarar inte för avstämning av projektmål mot avtalet med staten och regionen, ej heller för eventuell omförhandling av avtalet. Detta ordnas av programledningen för Uppsalapaketet. Projektet förser programledningen med de siffror som Uppsalapaketet behöver och ansvarar för att rapportera uppkomna avvikelser till Uppsalapaketet.

Projektet på huvudprojektnivå ansvarar för övergripande frågor såsom utredningar som berör hela Projektområdet, marknadsföring, framtagande av övergripande strategier, övergripande ekonomisk rapportering och uppföljning etc. Respektive delprojekt ansvarar för planläggning, utredningar, markanvisningar, markförsäljning, nedlagd tid, iordningställande av kvartersmark och utbyggnad av anläggningar inom allmän plats som gäller det enskilda delprojektet.

Som nämnts ovan under kapitel 4.1, ansvarar projektet för att studera lämplig associationsform för utbyggnaden av området i närheten av Uppsala S samt att lägga fram förslag om att genomföra studiens slutsatser till behörig beslutsinstans. I ovan nämnda beslutsunderlag ska gränslinjen mellan Projektets och andra parter föreslagna ansvar tydliggöras.

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5

5 TIDPLAN

Utbyggnaden av Projektet ska vara genomförd under år 2050. Grov tidplan för utbyggnaden av Projektet slås fast i Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet. Mera detaljerad tidplan tas fram under projektplaneringen.

6 ORGANISATION

6.1 Projektorganisation

Projektet organiseras enligt nedanstående organisationsschema

I nuläget är det inte bestämt hur många delprojekt som projektet delas upp i, ej heller hur de olika delprojekten kommer att benämnas. Uppdaterad organisationskiss tas fram i samband med projektplaneringen.

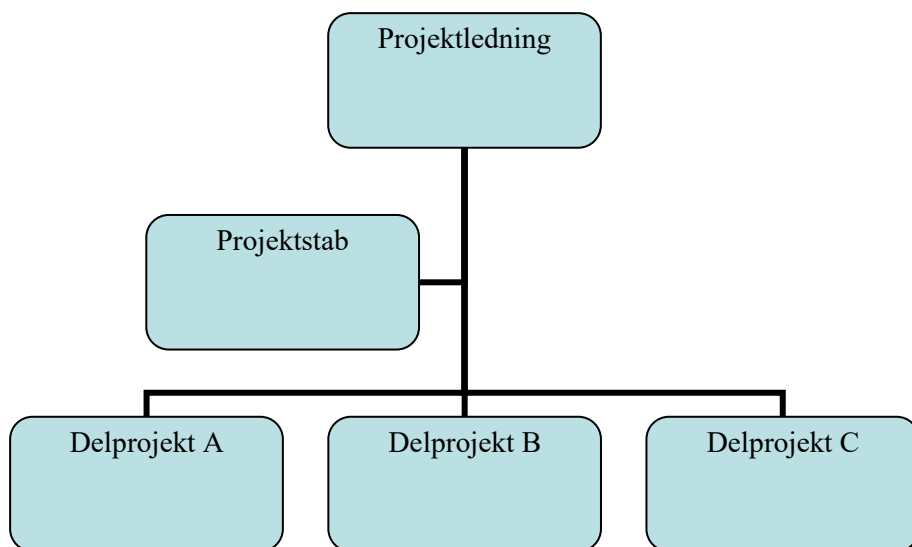


Bild 1: Projektorganisation

Projektstaben bemannas efterhand behov uppstår, men funktioner som efterhand bedöms behövas, är ekonomicontroller, verksamhetscontroller, projektadministratör, kommunikatör och marknadsansvarig.

Projektområdets utbyggnader delas upp på delprojekt, där områden som byggs ut i samma tidsintervall och är belägna i samma geografiska område, ingår i samma delprojekt. Respektive delprojekts omfattning redovisas i delprojektets projektdirektiv.

Projektname Sydöstra staden	Datum 2020-06-23		
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5	

De olika delprojekten hämtar stöd från en rad gemensamma stödfunktioner såsom trafikplanerare, vattenstrateg, kommunjurist, upphandlare, landskapsarkitekt, bygglovarkitekt, kalkylator med mera.

6.2 Resurser

Till Projektägare utses

Stadsbyggnadsdirektör

Till Operativ projektägare utses

Avdelningschef Mex

Styrgrupp skall utgöras av

Styrgrupp samhällsbyggnad

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

6.3 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, samt "Processbeskrivning för MEX-projekt".

Varje delprojekt startas upp med egna projektdirektiv, där beslut fattas i kommunstyrelsen.

8 RISKER OCH MÖJLIGHETER

8.1 Risker i planeringsfasen

- Risk för att detaljplaner överklagas och tidplaner förskjuts
- Risk för att val av kollektivtrafiklösning dröjer
- Risk för att personalresurser som krävs inte finns att tillgå
- Risk för att konsulter eller utredningar fördröjs på grund av bristande personalresurser, överklagade upphandlingar eller dylikt
- Risk för att erforderliga myndighetstillstånd inte kan ges eller inte kan ges i rätt tid

8.2 Risker i produktions- och driftsfasen

- Risk för att marknaden inte kan efterfråga angivet antal bostäder eller arbetsplatser
- Risk för att utbyggnad av social infrastruktur inte kan genomföras i den takt som krävs
- Risk för överklagande av upphandlingar som får tidplanepåverkande följder
- Risk för att marknadsförändringar påverkar projektets kostnader eller intäkter
- Risk för att de personalresurser som krävs inte finns att tillgå
- Risk för att uppfyllande av hållbarhetsmål påverkar budget och tidplan eller vice versa

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5

- Risk för negativ publicitet
- Risk för att ekologiska hållbarhetsmål leder till oönskade konsekvenser ur ett driftperspektiv eller att driftaspekter leder till svårigheter för uppfyllandet av ekologiska hållbarhetsperspektiv
- Risk för att människors beteende avviker från det förutsedda och att hållbarhetsmål därför inte kan uppfyllas

8.3 Möjligheter

- Utvecklingen mot ett ekologiskt hållbart samhälle sker snabbare och på ett mera fördelaktigt sätt än förutsett och projektens mål kan därför uppnås utan att ekonomiska mål, tidplan eller övriga kvalitetsmål ansträngs
- Byggkonjunkturen utvecklas bättre än förväntat över åren och genomförandemål och ekonomiska mål kan därför uppfyllas med marginal
- Projektet utvecklar ett starkt varumärke och en goodwill som får kompetens, exploatörer och entreprenörer att söka sig till Projektet
- Projektets inriktning och profil gör att nya boende och näringsidkare efterfrågar bostäder och lokaler här i en högre utsträckning än förväntat och genomförandemål och ekonomiska mål kan därför uppfyllas med marginal
- Samordningsvinster inom Uppsalapaketet och närliggande projekt leder till en snabbare och mindre resurskrävande hantering än förväntat
- Uppsala kommuns, Trafikverkets, region Uppsalas eller statens rutiner förenklas så, att tidplaner kan förkortas och mindre resurser (personaltimmar, utredningspengar, kalendertid etc) förbrukas

9 EKONOMI

9.1 Ekonomiska beslut

Kommunstyrelsen tar genom beslut om projektdirektivet ställning till de övergripande ekonomiska målen för projektet. Projektet rapporterar vid behov avvikelser till kommunstyrelsen.

Struktur för Projektets uppdelning i delprojekt redogörs för i Projektets projektplan. Inom ramen för detta direktiv, fattas beslut om övergripande utredningsbudget för Projektet. Inför starten av varje delprojekts utbyggnadsskede, fattas särskilt beslut om genomförandebudget för den del som omfattas av delprojektet.

Inga beslut har hitintills fattats rörande exploateringsekonomin inom Projektet eller FÖP Sydöstra stadsdelarna.

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5

9.1 Övergripande exploateringsekonomi

Projektets omfattning är mycket stor både geografiskt och tidsmässigt med utveckling fram till 2050. Nedan redovisas en grov uppskattning av hela projektets ekonomiska utfall till och med år 2050 inklusive övergripande koncernpåverkan omfattande utbyggnad av social infrastruktur med mera. Kalkylen har sin utgångspunkt i Utbyggnadsordning för Uppsalapaketet. Kalkylen redovisas i dagens penningvärde.

Projektets intäkter (exploateringsekonomi) utgörs i huvudsak av markförsäljningar och exploateringsersättningar. Intäkterna är baserade på en byggrättsvärdering samt en uppskattning av byggnadsvolymer utifrån FÖP Sydöstra stadsdelarna. Intäkterna beräknas vidare utifrån att bostäderna till 30% upplåts med hyresrätt och 70% med äganderätt eller bostadsrätt. Projektets kostnader utgörs till största delen av entreprenadkostnader inom allmän plats, men projektets storlek medför att även om kostnaderna under utredningsskedet i förhållande till anläggningskostnaderna relativt sett är blygsamma, innebär de stora siffror i absoluta tal.

Projektet genererar behov av ny social infrastruktur såsom skolor, förskolor, idrottsanläggningar och lokaler för kulturellt ändamål. Detta ingår inte i exploateringsekonomi, men har en påverkan på kommunkoncernens ekonomi och redovisas därför här nedan.

Nedan följer en sammanställning av hela utbyggnadens ekonomi fram till 2050. Siffrorna anges i dagens penningvärde utan vare sig uppräknings- eller nuvärdesberäkning. I detta tidiga skede bedöms intäcks- och kostnadsökningar samt en kalkylränta vid nuvärdesberäkning likställas med inflationen. Dessa tar då ut varandra.

Sammanställningen är uppdelad på Exploateringsekonomi och Koncernpåverkan. Inom exploateringsekonomi redogörs för den ekonomi som normalt ingår i exploateringsprojekt. Avseende utbyggnad av allmän plats har antagande gjorts att delar av större investeringar så som stadsdelsparker, trafikplats E4, större anslutningsvägar och ombyggnad av väg 255 delvis finansieras med skattemedel likt principer i andra exploateringsprojekt i Uppsala.

Markförsäljningsintäkterna är uppdelade mellan vad som blir ren köpeskilling och vad som går till att finansiera allmän plats. Den värdeökning som närhet till Uppsala spårväg bedöms generera redovisas separat under intäkter. Likaså redovisas eventuell medfinansiering från privata markägare.

Under koncernpåverkan redovisas den del av större investeringar i allmän plats som antas finansieras via skattemedel, en uppskattning av kostnaden för att bygga ut social infrastruktur enligt samrådsförslaget för FÖP Sydöstra stadsdelarna samt en tidig grov uppskattning av investeringsbehovet från Uppsala vatten och avfall AB rörande vatten och avlopp. Observera att VA-ekonomin även har intäkter, som inte tagits upp i denna sammanställning.

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5

Exploateringsekonomi

Markägarekonomi

Intäkter	6 035 000 000
Markförsäljningsintäkt köpeskilling	5 000 000 000
Värdeökning p.g.a. spårväg från markförsäljning	1 000 000 000
Medfinansiering spårväg från privata markägare	35 000 000
Kostnader	1 585 000 000
Exploateringskostnader (ej allmän plats)	150 000 000
Markanskaffning (markförvärv)	400 000 000
Värdeökning p.g.a. spårväg från markförsäljning	1 000 000 000
Medfinansiering spårväg från privata markägare	35 000 000

Anläggningsekonomi

Intäkter	4 400 000 000
Markförsäljning exploateringsersättning	3 850 000 000
Exploateringsersättning privata markägare	550 000 000
Kostnader	4 400 000 000
Utbyggnad allmän plats	4 400 000 000

Koncernpåverkan

Skattefinansierad del av allmän plats

Utbyggnad allmän plats	1 000 000 000
------------------------	---------------

Social infrastruktur

Investeringsbehov lokal social infrastruktur	4 700 000 000
Investeringsbehov övergripande social infrastruktur	1 200 000 000

Vatten och avlopp (Uppsala vatten och avfall AB)

Investeringsbehov	3 000 000 000
-------------------	---------------

9.2 Utredningsbudget

Den utredningsbudget som beslutas i detta projektdirektiv, inrymmer övergripande kostnader inom exploateringen av Projektet för åren 2020–2030 i dagens penningvärde. Beslut om utredningsbudget för tiden därefter, fattas genom beslut om uppdaterat projektdirektiv.

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, övergripande dialog mot närboende och allmänhet samt marknadsföring av Projektet mot bostadsbyggare och exploitörer av verksamhetsfastigheter inklusive framtagande av marknadsföringsmaterial och deltagande vid mässor och utställningar. Bilaga 1, utredningsbudget, redogör närmare för dessa kostnader.

Utredningsbudget för de olika delprojekten beslutas om i respektive projektdirektiv. Utredningsbudget utgörs i första hand av utlägg för kommunens nedlagda tid, konsultkostnader, utredningskostnader samt planläggningskostnader som krävs för genomförandet av respektive deletapp. Särskilda beslut behöver även fattas angående genomförandebudgetar för varje delprojekt. Dessa utgör huvuddelen av Projektets omsättning och utgörs av

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23	
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5

anläggningskostnader för gator, parker och torg samt kostnader för projektering. Större kostnader för flytt av ledningar kommer också att uppkomma, samt kostnader för medfinansiering av Uppsala Spårväg. Den absoluta huvuddelen av Projektets intäkter, som utgörs av försäljningsintäkter för mark, faller också inom delprojektens genomförandebudgetar.

9.3 Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning utförs tertialvis och enligt modell för exploateringsprojekt. Eftersom projektet är i ett tidigt skede, finns anledning att revidera kalkylen över tid, i samband med inriktningsbeslut och löpande i samband med beslut som nämnvärt påverkar den totala exploateringsekonomin, såsom försäljning eller upphandlingar.

10 AVECKLING

I projektet ingående anläggningar inom allmän plats övergår till förvaltning inom stadsbyggnadsförvaltningens avdelning gata, park, natur. Överlämning till förvaltning skall ske i enlighet med ”Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning” med tillhörande dokument.

Överlämning till förvaltning skall ske i enlighet med ”Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning” med tillhörande dokument.

11 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”

<i>Kryssa i rutan för det alternativ som gäller</i>	JA	NEJ
Projektägare är utsedd (finansiär)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Projektledare, styrgrupp & mottagare är utsedda och införstådda med sitt åtagande	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resurserna för planeringsfasen är säkrade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Planeringsfasen är planerad och beskriven med kostnader, resurser, tid, leveranser och resultat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Projektets mål är formulerat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det förväntade resultatet för planeringsfasen och projektet är dokumenterat och kopplat till verksamhetens mål och strategier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Effektmålen för projektet är uppsatta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Övergripande risker för projektets genomförande finns dokumenterat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
En ansvarig för diarieföring är utsedd och en akt är upprättad för projektet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Projektnamn Sydöstra staden	Datum 2020-06-23		
Författare Germund Landqvist	Dnr KSN-2020-01594	Version 1.5	

12 REFERENSER

Avtal avseende bostadsbyggande i Bergsbrunna med omgivningar, Södra staden och "Nysala" i Uppsala kommun, Dnr KSN-2017-3985-15

13 BILAGOR

Bilaga 1: Utredningsbudget

Utredningsbudget för Sydöstra staden gällande åren 2020-2030	totalt (tkr)	varav år 2020 (tkr)	varav år 2021 (tkr)	varav år 2022 (tkr)	varav år 2023-30 (tkr)
Intäkter					
Vidarefakturerering för nedlagda utredningskostnader	-	-	-	-	-
Administrativ ersättning (föravtal)					
Markanvisningsavgift					
Övriga intäkter					
Summa intäkter:	-	-	-	-	-
Kostnader					
Utredningskostnader	7 000	1 000	2 000	1 500	2 500
Miljöutredningar	2 000	1 000	500	500	-
Geoteknik	500	-	500	-	-
Vatten (ex dagvatten, grundvatten, markavvattning)	2 000	-	500	500	1 000
Arkeologi	500	-	-	-	500
Exploatering (ex marknadsutredningar, fastighetsrättsliga- och juridiskautredningar, genomförandestrategi, värderingar)	2 000	-	500	500	1 000
Personal intern	10 000	500	1 000	1 000	7 500
Personal extern	5 000	100	500	500	3 900
Studieresor och besök	500	-	100	100	300
Placemaking	2 000	-	200	200	1 600
Kommunikation och dialog	4 000	200	500	350	2 950
Summa kostnader:	28 500	1 800	4 300	3 650	18 750
Netto	28 500	1 800	4 300	3 650	18 750