

## § 21

# Reviderat projektdirektiv för Främre Boländerna

## KSN-2018-1052

### Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna reviderat projektdirektiv för Främre Boländerna enligt ärendets **bilaga 1**.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderat projektdirektiv för att fortsätta arbetet med att planera och genomföra omvandlingen av Främre Boländerna.

Revideringen omfattar ett förslag till etappindelning med en tillhörande tidsplan, möjligheten att göra strategiska markförvärv samt att den ekonomiska förutsättningen för Björkgatan justeras till att kommunala investeringsmedel ökar från 40 miljoner kronor till 60 miljoner kronor. En uppdaterad ekonomisk kalkyl för hela området har tagits fram.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 23 mars 2022
- Bilaga 1, Projektdirektiv

### Beslutsgång

Ordföranden ställer föreliggande förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller detsamma.

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Datum:  
2022-03-23

Diarienummer:  
KSN-2018-1052

Handläggare:  
Gustav Hector

## Reviderat projektdirektiv för Främre Boländerna

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna reviderat projektdirektiv för Främre Boländerna enligt ärendets **bilaga 1**.

### Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderat projektdirektiv för att fortsätta arbetet med att planera och genomföra omvandlingen av Främre Boländerna.

Revideringen omfattar ett förslag till etappindelning med en tillhörande tidsplan, möjligheten att göra markförvärv samt att den ekonomiska förutsättningen för Björkgatan justeras till att kommunala investeringsmedel ökar från 40 miljoner kronor till 60 miljoner kronor. En uppdaterad ekonomisk kalkyl för hela området har tagits fram.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Barn- och jämställdhetsperspektiven beaktas genom att omvandlingen av Främre Boländerna från verksamhetsområde till innerstad påför en ökad personnärvaro alla tider på dygnet och bidrar till en trygg och välkomnande innerstad för alla.

Intill Främre Boländerna finns verksamheter som skulle kunna orsaka skada för tredje man. För barns säkerhet kan inte verksamheterna kombineras med mer känslig markanvändning såsom barnverksamhet. Vidare har områdets innehåll begränsats till att inte riktas till barn i lägre ålder än årskurs 7, vilket ligger i linje med strukturprogrammets intentioner ur ett barnperspektiv.

Näringslivsperspektivet har beaktats i enlighet med föredragningen i ärendet.

### **Föredragning**

Efter färdigställandet av Uppsala 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 för området antogs 2018. Enligt programmet ska området utnyttjas till kontorsetableringar eftersom närheten till Uppsala Central skapar attraktivitet för verksamheter, särskilt företag med stort regionalt upptagningsområde av arbetskraft.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderat projektdirektiv med anledning av de förändringar som skett med avseende på projektets budget och möjlighet till strategiska markförvärv.

Förslag till projektdirektiv ger projektet möjlighet att göra markförvärv, vilket det också görs utrymme för i budgeten. Förslaget innebär också en ändring i budgeten genom att gatu- och samhällsmiljönämnden finansierar 60 miljoner kronor, från tidigare 40 miljoner kronor, av utbyggnaden. Den totala utbyggnadskostnaden bedöms till 80 miljoner kronor, där kommunen nu bekostar tre fjärdedelar. Ombyggnation av Björkgatan planeras i tid i relation till ny planskildhet som ersätter Vimpelgatan. Investeringen finns med som eget projekt i gatu- och samhällsmiljönämndens investeringsplanering.

Kostnader för övergripande åtgärder, exempelvis utredningar, kommer att hanteras i föravtal och exploateringsavtal. Kostnaden för personella resurser vad avser utbyggnad av allmän plats hanteras som en administrativ ersättning och genom exploateringsersättning. Ambitionen är också att genom föravtal och exploateringsavtal få kostnadstäckning för övriga personella resurser. Därmed ska projektets netto resultera i 0 kronor.

Kostnaden för markförvärv bedöms till cirka 43 miljoner kronor. Förvärvet förväntas ge en netto noll-effekt, dels från ersättning för inlösen av allmän platsmark, dels som en försäljning via en markanvisning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaden för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar, exklusive vatten och avlopp, uppskattas i detta skede till cirka 226 miljoner kronor. Projektets anläggningsnetto för utbyggnad av allmän plats ska vara noll kronor, varav 166 miljoner kronor finansieras genom exploateringsersättning och 60 miljoner kronor avseende del av ombyggnation av Björkgatan avses att finansieras genom investeringsmedel från gatu- och samhällsbyggnadsnämnden. Ombyggnation av Björkgatan finns med som eget projekt i gatu- och samhällsmiljönämndens investeringsplanering.

Kostnader och intäkter för detaljplanering hanteras utanför detta projekt. Planavtal tecknas direkt mellan plan- och byggnadsnämnden och berörda exploatörer.

De allmänna platserna i Främre Boländerna bedöms utökas något i storlek i enlighet med strukturprogrammet och därigenom ökar driftkostnaderna. Driftkostnadernas ökning är normal i förhållande till utbyggnadsområdet storlek. De första utökade anläggningarna förväntas kunna tas i drift tidigast 2024.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse daterad 23 mars 2022
- Bilaga 1, Projektdirektiv

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Christian Blomberg  
Stadsbyggnadsdirektör

Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

# 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 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

<b>1</b>	<b>GRUNDLÄGGANDE INFORMATION.....</b>	<b>3</b>
1.1	BAKGRUND .....	3
1.2	SYFTE.....	3
1.3	INTRESSENER.....	4
<b>2</b>	<b>MÅL.....</b>	<b>4</b>
2.1	EFFEKTÅL.....	4
2.2	PROJEKTÅL.....	5
2.3	UNDERLAG FÖR PRIORITERING VID MÅLKONFLIKTER.....	5
<b>3</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>6</b>
3.1	FINANSIERING .....	6
<b>4</b>	<b>OMFATTNING OCH LEVERANSER .....</b>	<b>6</b>
4.1	AVGRÄNSNINGAR.....	6
4.2	ETAPPINDELNING .....	7
4.2.1	Tidsplan.....	8
<b>5</b>	<b>KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER.....</b>	<b>8</b>
5.1	ANGRÄNSANDE INTRESSEN .....	9
5.1.1	Uppsala Central .....	9
5.1.2	Vimpelgatan .....	9
5.1.3	Bangården.....	9
5.1.4	Museijärnvägen .....	9
<b>6</b>	<b>ORGANISATION.....</b>	<b>9</b>
6.1	RESURSER .....	9
6.2	DELEGERING AV ANSVAR .....	10
<b>7</b>	<b>PROJEKTRUTINER .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>RISKER OCH MÖJLIGHETER .....</b>	<b>10</b>
8.1	KALKYL & BUDGET .....	10
8.2	MARKFÖRVARV.....	11
8.3	KALKYL OCH BUDGET.....	11
8.3.1	Fördelning av kostnader .....	12
8.3.2	Exploateringskalkyl.....	12
8.3.3	Medfinansieringsersättning .....	13
8.4	EKONOMISK UPPFÖLJNING OCH PROGNOSEER .....	14
<b>9</b>	<b>AVVECKLING .....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>CHECKLISTA VID BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV” .....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>REFERENSER OCH BILAGOR .....</b>	<b>14</b>

Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

## 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 samt 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 Uppsala 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 som antogs 2018.

Enligt programmet ska området utnyttjas till kontorsetableringar eftersom närheten till Uppsala Central skapar attraktivitet för verksamheter, särskilt företag med stort regionalt upptagningsområde av arbetskraft. 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 avloppsnätet. 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.

### 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.

Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

*”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 Intressenter

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

Internt inom kommunen finns intressenter som näringslivsavdelningen med etableringsuppdrag och mottagare av allmän plats, Avdelning gata, park, natur.

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

En mer djuplodad intressentanalys finns som en del av projektplanen.

## 2 MÅL

### 2.1 Effektmål

- Skapa förutsättningar för 70 000 nya jobb 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.
- 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 C kan utvecklas i enlighet med kommunens planer och beslut så att den utvecklingen kan bidra positivt till det strategiskt belägna innerstadsområdet 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.



Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

## 2.2 Projektmål

- Möjliggöra ny kontors- och verksamhetsbebyggelse i en struktur av kvarter, gator, parker och torg genom nya detaljplaner och utbyggd allmän plats. För att möjliggöra den nya strukturen kommer privatägd mark att lösas in av kommunen med stöd av detaljplanerna.
- Bidra genom detaljplanering så att utbyggnad av fyra spår Uppsala-Arlanda-Stockholm inte förhindras.
- Samverka med fastighetsägarna i Främre Boländerna för utveckling och marknadsföring av området.
- Projektet ska medverka till omlokaliseringstöd 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.

Projektmålen har vidareutvecklats i projektplanen i enlighet med kommunens process för samhällsbyggnadsprojekt.

## 2.3 Underlag för prioritering vid målkonflikter

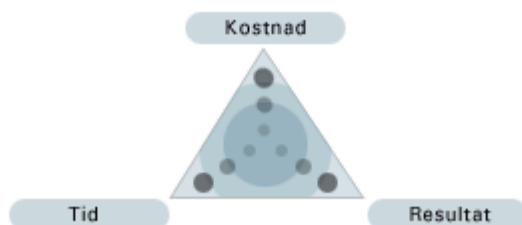
Områdets lokalisering och förutsättningar är unikt och kommer att komplettera Uppsalas innerstad och affärsdistrikt som har ambitionen att möjliggöra för internationella företagsetableringar. Utvecklingen av området ska möta behovet av kontorsmark och ska genom en hög kvalitet på bebyggelse och allmänna 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 ska exploateringsersättning och avgifter täcka upp för kommunens anläggningskostnader.

Områdets lokalisering med anslutning till pågående projekt, så som Uppsala Central, 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.

Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0



### 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.
- Projektet får inte förhindra eller motverka ett bibehållande och utvecklande av angränsande läkemedelsutveckling/produktion (Cytiva, tidigare GE Healthcare).
- Projektet ska förhålla sig till "Uppsalapaketet", i synnerhet 4 spårsutbyggnaden och resecentrum samt de avtal som kommun därtill sluter med andra aktörer, exempelvis Trafikverket.
- Projektet är beroende av att strukturprogrammet för området är gällande.

#### 3.1 Finansiering

Projektet finansieras av Kommunstyrelsen genom mark- och exploateringsutskottet.

### 4 OMFATTNING OCH LEVERANSER

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

#### 4.1 Avgränsningar

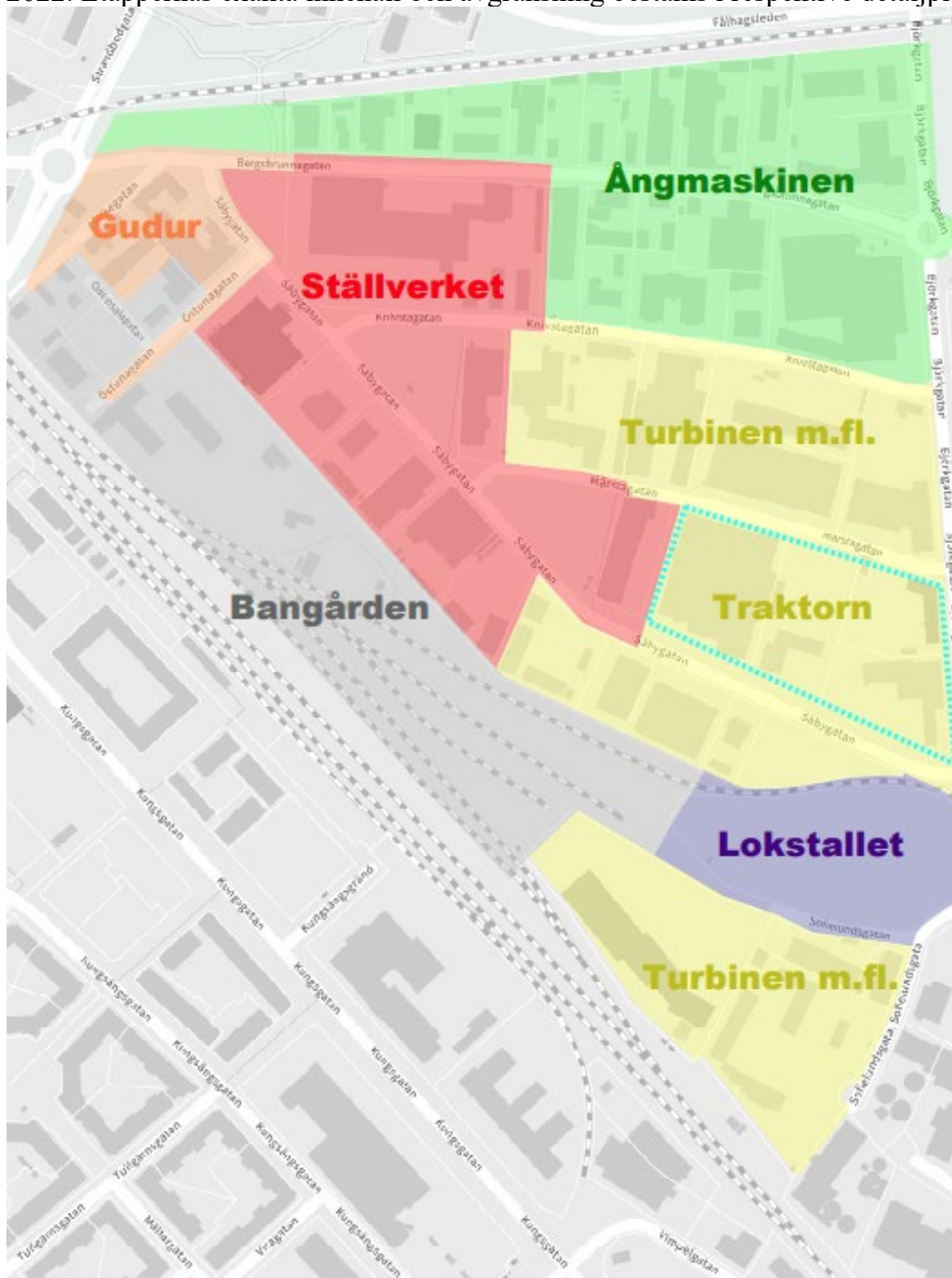
- Projektet omfattar inte några åtgärder i Uppsalapaketet mer än att projektet måste förhålla sig till beslut relaterade till Uppsalapaketet.
- Området som projektet omfattar är avgränsat i enlighet med strukturprogrammet.
- Projektet omfattar inte näringslivsfrågor utanför aktuellt område.

Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

- Projektet ska inte utreda museijärnvägens lokalisering och utbredning.

## 4.2 Etappindelning

Främre Boländerna ska planeras och omvandlas i etapper, där en etapp motsvarar en detaljplan. Projektet har inletts med etapp Ställverket och etapp Gudur. Etapp Ångmaskinen har startat 2022. Etappernas exakta innehåll och avgränsning bestäms i respektive detaljplan.



Projektnamn Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

#### 4.2.1 Tidsplan



## 5 KOPPLINGAR TILL ANDRA PROJEKT OCH VERKSAMHETER

- Projektet är beroende av att strukturprogrammet för området är gällande.
- 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 kan 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 samverkan kan ske med Uppsala klimatprotokoll genom kunskap, information eller på annat sätt.
- Projektet är beroende av att kommunen har ett samarbete med Cytiva (tidigare GE Healthcare) för att säkerställa att ett bibehållande och utvecklande av angränsande läkemedelsutveckling/produktion inte påverkas.
- Projektet påverkas av ny passage förbi stambanan i Björkgatans/Sofielundsgatans förlängning.
- Projektet är beroende att Trafikverket kan lösa en eller flera befintliga funktioner inom sin fastighet på annat håll så att detta område kan omvandlas och utvecklas i linje med strukturprogrammet.

Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

## 5.1 Angränsande intressen

### 5.1.1 Uppsala Central

När två nya järnvägsspår ska dras till Uppsala behöver Uppsala centralstation utvecklas. Den ska skapa plats för fler tåg, avgångar och möjligheter att resa hållbart. Och mer plats för handel, service och upplevelser. En utvecklingsplan för Uppsala Central är under framtagande parallellt med Trafikverkets järnvägsplanering. Utvecklingen av Uppsala Central kommer att bidra till att göra Främre Boländerna till en del av innerstaden genom genare passager och bryta barriärer. Avsiktsförklaring om en målbild för Uppsala Central finns (Uppsala kommun, Region Uppsala, Trafikverket och Järnhusen).

### 5.1.2 Vimpelgatan

Trafikverket har ansökt om planbesked för en passage förbi stambanan i förlängningen av Sofielundsgatan över mot Kungsgatan. Passagen ersätter den tidigare planpassagen på Vimpelgatan. En sådan planskild passage kommer binda ihop Främre Boländerna med Kungsängen och skapa en form av ringledsfunktion i förlängningen av Kungsängsesplanaden och Björkgatan. Björkgatan behöver för denna nya funktion byggas om.

### 5.1.3 Bangården

Bangårdsområdet i Främre Boländerna kommer troligtvis mer eller mindre finnas kvar. I samband med Trafikverkets järnvägsplanering kan viss omarrondering inom området ske. Det torde finnas möjlighet till viss exploatering i delarna närmast kvarteret Gudur. Detta är dock helt beroende på Trafikverkets planer både i tid och innehåll.

### 5.1.4 Museijärnvägen

Spårområdet i norra delen av Främre Boländerna arrenderas av Museiföreningen SRJmf. Närvaron av föreningen och Lennakatten är en tillgång för Främre Boländerna och en utveckling av etapp Ångmaskinen ska ske i dialog med föreningen. Vad gäller lokalisering och utbredning av Lennakatten, utreds och hanteras detta i projektet för Uppsala Central, se även ovan i punkt 4.1.

## 6 ORGANISATION

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

### 6.1 Resurser

*Till Projektägare utses*

*Till Operativ projektägare utses*

*Styrgrupp skall utgöras av*

*Samhällsbyggnadsdirektören*

*Plan- och byggchef eller annan som projektägaren utser*

*Styrgrupp SBF*

Projektledare ansvarar för resursplanering som del av projektplanen. Projektet bedrivs som ett huvudprojekt där kompetenser inom mark- och exploatering, planering och näringsliv ingår i

Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

huvudsak. Till Huvudprojektet knyts sedan respektive etapp som ett delprojekt med en ansvarig projektledare. Delprojekten rapporterar till huvudprojektet som i sin tur rapporterar till projektägare och styrgrupp.

## 6.2 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 "Samhällsbyggnadsprocessen, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument.

## 8 RISKER OCH MÖJLIGHETER

En djuplodande riskanalys med tillhörande åtgärder är framtagen och är bilagd projektplanen i enlighet med kommunens stadsbyggnadsmodell.

Exempel i omskriven form redovisas 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 utan kan bara genom detaljplaner och avtal ge möjlighet för fastighetsägarna att bygga.

Säkerhetsavstånd till spår påverkar möjligheter till bebyggelse i en stor utsträckning – 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 en del av det affärsdistrikt som kommunen avser. Detta behöver göras tillsammans med fastighetsägarna i ett medvetet riktat arbete.

### 8.1 Kalkyl & Budget

INTÄKTER	
Exploateringsersättning	166 Mkr
Ersättning för markinlösen allmän plats	24 Mkr
Fastighetsförsäljning	19 Mkr
Administrativ ersättning	13 Mkr

Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

Ersättning för utredningar mm	2 Mkr
<b>SUMMA INTÄKTER (TOT)</b>	<b>224 Mkr</b>

<b>KOSTNADER</b>	
Anläggningskostnader allmän plats (totalt)	226 Mkr
Anläggningskostnader allmän plats (genom investeringsmedel)	- 60 Mkr
Markförvärv	43 Mkr
Resurskostnad i huvudprojekt och planering	13 Mkr
Kostnader för utredningar mm	2 Mkr
<b>SUMMA KOSTNADER (TOT)</b>	<b>224 Mkr</b>

<b>NETTO</b>	<b>0 Mkr</b>
--------------	--------------

Tabell 1. Intäkts- och kostnadsbedömning.

Den framtida driftskostnaden för de kommunala anläggningarna har inte kalkylerats.

## 8.2 Markförvärv

Kommunen äger ingen exploaterbar mark inom Främre Boländerna. Utvecklingen och planläggningen sker därmed på villkor av deltagande från fastighetsägarna i utvecklingen av området. Av samma anledning så kan det finnas vissa markförvärv att göra inom området, dels för att säkerställa ett genomförande av detaljplanerna, dels för att säkerställa att kvalitéer inte går förlorade. Ett förvärv ska alltid kunna motiveras utifrån projektets mål och affären ska i slutändan resultera minst i en netto-noll transaktion. Förvärvade fastigheter ska där detaljplanen så medger resultera i en markförsäljning efter detaljplanens antagande.

## 8.3 Kalkyl och Budget

En översiktlig kalkyl togs fram 2016 och utgjorde underlag till bedömning av kostnad för allmän plats. Kalkylen är uppräknad med aktuella värden men är fortfarande i ett tidigt skede och kalkylen är således grov. Anläggningskostnaden är beräknad till cirka 226 miljoner kronor.

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, vilka båda genererar en kostnad för projektet. Resursplaneringen finns redovisad projektplan i enlighet med kommunens stadsbyggnadsprocess.

Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

### 8.3.1 Fördelning av kostnader

Utgångspunkten vid fördelning av kostnader är att den som erhåller nyttan, fastighetsägarna, ska stå för kostnaderna. Det är oaktat om kommunen är sådan fastighetsägare eller ej. De gatu- och parkfastigheter som kommunen äger i området räknas dock ej in i denna nytta.

Kostnader för utredningar ska betalas av de fastighetsägare som har nytta av detsamma. Den faktiska kostnaden fördelas mellan fastighetsägarna utefter aktuell fastighetsstorlek. Hela kostnaden kan då hämtas in på längre sikt genom föravtal och exploateringsavtal.

Kostnader för allmän plats tas in genom exploateringsersättning i exploateringsavtal respektive ersättning för administrativa kostnader och utredningar mm i föravtal, alternativt genom gatukostnadsuttag. Vatten och avlopp hanteras av Uppsala vatten och ska genom taxa täcka sina kostnader. Planläggningskostnader betalas av de fastigheter som har nytta av detaljplanen genom planavtal.

### 8.3.2 Exploateringskalkyl

Omvandling av Främre Boländerna innebär flera investeringar i allmän plats och andra allmänna anläggningar. För utveckling av området finns vissa anläggningar som kommer hela området till nytta, så kallade övergripande allmänna anläggningar. Det finns även sådana allmänna anläggningar som direkt är kopplade till utvecklingen av en viss fastighet eller ett visst kvarter, så kallade områdesspecifika anläggningar. Både övergripande och områdesspecifika anläggningar kommer att byggas ut etappvis, således kan kostnaden för en byggherre relatera till en anläggning som kommer att byggas i framtiden eller en anläggning som redan byggts ut.

#### 8.3.2.1 Övergripande allmänna anläggningar

Strukturprogrammet samt dagvattenutredning visar på de övergripande allmänna anläggningar som behövs för Främre Boländerna. Angränsande projekt, planarbete eller framtida utredningar kan innebära att anläggningar tas bort eller tillkommer denna kategori.

De övergripande anläggningarna i Främre Boländerna är:

- Ombyggnation av Björkgatan med anledning av ny funktion såsom ringled. Denna funktion uppstår först när passage förbi stambanan är ordnad, även kallas Vimpelgatan se avsnitt ovan.

Kostnaderna för övergripande allmänna anläggningar kommer att fördelas efter nytta inom hela omvandlingsområdet, exempelvis kommer samtliga byggherrar inom hela området att få bekosta del av Björkgatans ombyggnation, oavsett fastigheternas läge då nyttan av anläggningen tillkommer hela området.

#### 8.3.2.2 Områdesspecifika anläggningar

De områdesspecifika anläggningarna är all annan allmän plats och andra allmänna anläggningar som behövs för omvandlingen av Främre Boländerna. Anläggningarna kan finnas inom eller utom respektive detaljplan.



Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

Kostnaden för de områdesspecifika anläggningarna kommer att fördelas efter nytta inom respektive detaljplan.

### **8.3.2.3 Kostnadstäckning**

Det bedöms i nuläget att nyttan av en kommande omvandling totalt sett inte kan bära kostnaderna för de allmänna anläggningarna. Kostnaden för Björkgatans ombyggnation i samband med ny passage förbi stambanan bedöms tillföra en nytta utanför projektets geografiska avgränsning och det är därför rimligt att endast en del av kostnaden för detta belastar Främre Boländerna. Utvecklingen i Främre Boländerna bedöms kunna bekosta 20 Mkr av Björkgatans ombyggnation (cirka en fjärdedel av nu uppskattad kostnad).

För projektets helhet bedöms utvecklingsmöjligheterna vara störst i de västra delarna av området samtidigt som de allmänna anläggningarna behöver byggas ut i huvudsak kring dessa delar. Troligen kommer vissa fastigheter inte att utvecklas alls i de östra delarna då de kanske inte är möjligt att utöka byggrätten i tillräckligt hög grad. De fastigheter som får liten eller ingen nytta kan heller inte vara med och bidra till de allmänna anläggningarna.

### **8.3.2.4 Gatukostnadsutredning**

Utgångspunkten i hela området är att komma överens med fastighetsägarna om planering och exploatering. Då kommunen inte äger någon mark är utrymmet för att styra utvecklingen begränsad och kan egentligen endast regleras med detaljplaneinstrumentet. För de fastighetsägare som inte vill utveckla sina fastigheter men där kommunen ändå vill planera för en utveckling så kan kostnader för allmän plats hanteras genom en gatukostnadsutredning. För de fallen så samplaneras gatukostnadsutredningen med planarbetet med exempelvis gemensamma samråd. Lämpligast är om gatukostnadsområdet sammanfaller med planområdet. De fastighetsägare som tecknar exploateringsavtal anses då ha betalat gatukostnad i enlighet med den gällande utredningen. Gatukostnaden kan tidigast falla ut när de aktuella anläggningarna kan användas.

### **8.3.2.5 Kassaflöde**

Ombyggnation av Björkgatan är en stor kostnad i kalkylen och bedöms tidsmässigt falla ut mellan år 2025-2030. 20 Mkr av kostnaden kommer att succesivt inhämtas i de exploateringsavtal som faller ut i respektive detaljplan och etapp. Resterande kostnad behöver finansieras med investeringsmedel genom beslut i gatu- och samhällsbyggnadsnämnden. Det innebär att fram till att kostnaden väl faller ut har kommunen medel inestående. Dessa medel kan fördelas inom projektet för att få ett bättre kassaflöde. Dock så kommer inte denna infrastruktur bli helt delfinansierad förrän i slutet av omvandlingen.

### **8.3.3 Medfinansieringsersättning**

Beroende på vilken transportinfrastruktur som influerar området finns även möjligheter att förhandla om medfinansieringsersättning i exploateringsavtalen. Västra delarna av Främre Boländerna kan komma att hamna inom influensområdet för en stationsetablering där det då kan bli aktuellt att förhandla om medfinansieringsersättning. Att uttag av

Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

medfinansieringsersättning som ska genomföras i Främre Boländerna bör vara beslutat i god tid innan förhandlingarna med fastighetsägarna påbörjas för att kunna göra en helhetsbedömning av kostnader både för fastighetsägare och också kommunen.

Medfinansieringsersättning bedöms inte som aktuellt i Främre Boländerna och behandlas inte i föravtal mellan kommunen och byggherrarna under planprocessen.

#### 8.4 Ekonomisk uppföljning och prognoser

Projektkalkylen skall betraktas som ett levande dokument och uppdateras löpande. Enligt årshjulsrutinen kommer detta ske vid budget- samt prognosgenomgångar.

## 9 AVECKLING

I projektet ingående anläggningar inom allmän plats övergår till förvaltning inom Avdelningen gata, park, natur

Överlämning till förvaltning skall ske i enlighet med ”Samhällsbyggnadsprocessen, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning” med tillhörande dokument.

## 10 CHECKLISTA VID BESLUT, BP1, ”GODKÄNNANDE AV DIREKTIV”

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

## 11 REFERENSER OCH BILAGOR

Referenser

Projektname Främre Boländerna	Datum 2022-03-23	
Författare Gustav Hector	Dnr KSN-2018-1052	Version 3.0

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