

§ 307

Projektdirektiv för kvarteret Hugin KSN-2019-2612

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna projektdirektiv för kvarteret Hugin.

Reservation

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

Yrkande

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar att ärendet återremitteras.

Beslutsgång

Ordförande ställer ärendets avgörande idag mot Fredrik Ahlstedt (M) och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordförande ställer föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att i enlighet med kommunens samhällsbyggnadsprocess planera och därefter genomföra en utveckling kvarteret Hugin.

Fastighetsägaren och stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett detaljplaneprogram som godkändes av PBN hösten år 2017. PBN gav då också i uppdrag åt förvaltningen att påbörja detaljplaneläggningen av kvarteret.

Projektet syftar till att i enlighet med innerstadsstrategin och detaljplaneprogrammet länka samman bostäderna i Kungsängen med innerstaden.

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2019-10-15

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 3 oktober 2019

Projektdirektiv för kvarteret Hugin

Anläggningskalkyl

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Kommunstyrelsen

Handläggare:
Bäcklund Anna

Projektdirektiv för kvarteret Hugin

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att godkänna projektdirektiv för kvarteret Hugin.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att i enlighet med kommunens samhällsbyggnadsprocess planera och därefter genomföra en utveckling kvarteret Hugin.

Fastighetsägaren och stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett detaljplaneprogram som godkändes av PBN hösten år 2017. PBN gav då också i uppdrag åt förvaltningen att påbörja detaljplaneläggningen av kvarteret.

Projektet syftar till att i enlighet med innerstadsstrategin och detaljplaneprogrammet länka samman bostäderna i Kungsängen med innerstaden.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Genom att tillgängliggöra mark för en park skapas möjlighet för barn till lek och rörelse.

Jämställdhetsperspektiv kommer att vägas in i arbetet med framtagandet av detaljplanen.

Initiativet till planläggning kommer från näringslivet, i detta fall Vasakronan, och projektidén bygger bland annat på att utveckla nya kontorslokaler samt möjligheter till publika verksamheter för näringslivets behov.

Föredragning

Projektet syftar till att realisera de huvudsakliga inriktningar som utpekats i detaljplaneprogrammet för att därigenom bidra till innerstadsstrategins ambition om att länka samman bostadsområdet i Kungsängen med innerstaden.

Inom kvarteret bedöms rymmas cirka 60 000–65 000 kvadratmeter BTA bostäder och

lokaler för kontor och publika verksamheter, exempelvis kultur, handel och hotell. Inom projektet planeras också en förskola. Allmän plats planeras att byggas ut i form av lokalgator och en allmän park. Platsen har även pekats ut som en alternativ plats för ett framtida konstmuseum.

Detaljplanen för kvarteret Hugin upprättas med målsättningen att antas under första kvartalet år 2021. Därefter kan detaljplanen genomföras. Utbyggnaden inleds med att allmän plats i form av lokalgator byggs ut. Därefter byggs kvartersmarken ut. Avslutningsvis anläggs den allmänna parken. Projektet bedöms vara färdigställt tidigast år 2028.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt det intentionsavtal som finns mellan kommunen och exploatören ska allmän plats i form av gator finansieras fullt ut av byggherren medan allmän plats i form av den planerade allmänna parken ska finansieras gemensamt av byggherren och kommunens gatu- och samhällsmiljönämnd. Kostnader för sanering av förorenad mark i det som ska bli allmän park ska, enligt avtalet, delas lika mellan kommunen och byggherren.

Den totala kostnaden för ut- och ombyggnad av gator är kalkylerad till 15,4 miljoner kronor. Denna kommer helt finansieras av byggherren via exploateringsavtal mot faktisk kostnad.

Den allmänna parkens kostnad är kalkylerad till 5,6 miljoner kronor. Byggherren har åtagit sig att finansiera 50 procent av den faktiska kostnaden för parken, det vill säga ett i dag kalkylerat belopp om 2,8 miljoner kronor, ej medräknat kostnader för marksanering. Kommunen beräknas ha investeringsutgifter för den allmänna parken mellan år 2025 och 2028. Investeringsmedlen finns ännu inte avsatta i gatu- och samhällsmiljönämndens investeringsbudget.

Både exploateringsersättning och medfinansiering av den allmänna parken kommer att erläggas i form av faktisk kostnad och regleras via ett exploateringsavtal som tecknas mellan Kommunen och byggherren innan detaljplanen antas.

Plan- och byggnadsnämndens kostnader för att upprätta detaljplan ersätts av byggherren genom planavtal.

Eventuellt behöver Uppsala Vatten och Avfall AB förstärka servisledningar vilket beräknas kosta cirka 1 miljon kronor. Detta kommer helt finansieras av byggherren via anläggningsavgifter till Uppsala Vatten och Avfall AB.

Kommunens sociala investeringar innebär ingen volymökning utöver Kommunens antagna lokalförsörjningsplan. Exploaterings behov av förskoleplatser ska enligt angivna mål i detta direktiv lösas av exploatören inom planområdet. Kostnaden för inköp av mark är cirka 1,5 miljoner kronor och utbyggnad av en förskola med fyra avdelningar är cirka 26 miljoner kronor. Projektet beräknas vara färdigställt tidigast år 2028, vilket innebär att investeringskostnaderna väntas uppstå tidigast 2026.

Beslutsunderlag

1. Tjänsteskrivelse daterad den 3 oktober 2019
2. Projektdirektiv för kvarteret Hugin
3. Anläggningskalkyl
4. Intentionsavtal
5. Protokoll beslut om intentionsavtal

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Projektnamn Kvarteret Hugin	Datum 2019-10-11	
Författare Jussi Haavisto, Saga Wingård, Anna Bäcklund	Dnr KSN-2019-0214	Version 1.2

Kvarteret Hugin

Projektdirektiv

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

Beslut att starta **planeringsfasen** (BP1)

Beslut att bordlägga beslutet

JA	NEJ	Kommentar:
☐	☐	
☐	☐	

Datum och underskrift av projektägaren

Namnförtydligande

Projektnamn Kvarteret Hugin	Datum 2019-10-11	
Författare Jussi Haavisto, Saga Wingård, Anna Bäcklund	Dnr KSN-2019-0214	Version 1.2

INNEHÅLL

1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION	3
1.1 BAKGRUND	3
1.2 SYFTE.....	3
1.3 PROJEKTÄGARE.....	3
1.4 KRAV PÅ STYRNING.....	3
1.5 INTRESSEENTER.....	3
2 MÅL.....	4
2.1 EFFEKTMÅL.....	4
2.2 PROJEKTMÅL	4
2.3 UNDERLAG FÖR PRIORITERING VID MÅLKONFLIKTER	4
3 FÖRUTSÄTTNINGAR	5
3.1 ICKE FÖRHANDLINGSBARA FÖRUTSÄTTNINGAR	5
3.2 BEROENDEN TILL ANDRA PROJEKT	5
4 LEVERANSER OCH AVGRÄNSNINGAR.....	5
5 TIDPLAN.....	6
6 ORGANISATION	7
6.1 RESURSER	7
7 PROJEKTRUTINER.....	7
8 RISKER OCH MÖJLIGHETER	7
9 EKONOMI OCH BUDGET.....	8
9.1 EKONOMISKA BESLUT	8
9.2 PROJEKTFINANSIERING.....	8
9.3 PROJEKTKOSTNADER.....	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
9.4 EKONOMISK UPPFÖLJNING OCH PROGNOSE	9
10 AVVECKLING	10
11 CHECKLISTA INFÖR BESLUT, BP1, "GODKÄNNANDE AV DIREKTIV"	10
12 REFERENSER OCH BILAGOR	10

Projektnamn Kvarteret Hugin	Datum 2019-10-11	
Författare Jussi Haavisto, Saga Wingård, Anna Bäcklund	Dnr KSN-2019-0214	Version 1.2

1. GRUNDLÄGGANDE INFORMATION

1.1 Bakgrund

Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Hugin uppfördes huvudsakligen under 1970-talet och står idag inför ett omfattande renoveringsbehov. Fastighetsägaren lät i en förstudie undersöka möjligheten till en renovering och utbyggnad i enlighet med gällande detaljplan, laga kraft år 2005. En sådan utveckling av kvarteret bedömdes dels medföra mycket höga investeringskostnader för fastighetsägaren. Dels skulle de stadsbyggnadsmässiga vinsterna vara mycket små i och med att den barriäreffekt som nuvarande struktur innebär, skulle förstärkas. I samförstånd mellan stadsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren inleddes istället ett arbete med att upprätta detaljplaneprogram. Programmet utarbetades av stadsbyggnadsförvaltningen och godkändes i PBN under hösten år 2017, varvid nämnden också uppdrog åt förvaltningen att påbörja detaljplanläggning av kvarteret.

1.2 Syfte

Projektet syftar till att realisera de huvudsakliga inriktningar som utpekats i detaljplaneprogrammet för att därigenom bidra till innerstadsstrategins ambition om att länka samman bostadsområdet i Kungsängen med innerstaden. Inom kvarteret bedöms rymmas ungefär 60 000–65 000 kvadratmeter BTA bostäder och lokaler för kontor och publika verksamheter.

1.3 Projektägare

Projektägare är stadsbyggnadsdirektör, Uppsala kommun.

1.4 Krav på styrning

Projektet ska styras med beslut i styrgrupp enligt rutin för styrgrupp. Projektet rapporterar till styrgruppen vid behov. Projektledaren ansvarar för att boka tid med styrgruppen.

1.5 Intressenter

Utöver fastighetsägaren, Vasakronan, bedöms projektet ha betydelse för allmänheten som brukare av allmän plats. Projektet innebär även en utveckling av innerstaden och en sammankoppling med Kungsängen, varför det är av intresse för allmänheten. I projektet ingår att skapa förutsättningar för kontors- och verksamhetslokaler och det bidrar därmed till att tillgodose näringslivets lokalbehov. Kulturförvaltningen berörs av projektet, bland annat på grund av ett pågående utredningsarbete för lokalisering av en ny konsthall. I projektet ingår att skapa förutsättningar för en ny förskola vilket berör utbildningsförvaltningen samt kommunstyrelsens fastighetsstab.

Projektet berör och kräver därmed resurser från, detaljplaneverksamheten (SBF), mark- och exploateringsenheten (SBF), avdelningen gata, park, natur (SBF), trafik och samhälle (SBF) och projektledning anläggning (SBF).

Projektnamn Kvarteret Hugin	Datum 2019-10-11	
Författare Jussi Haavisto, Saga Wingård, Anna Bäcklund	Dnr KSN-2019-0214	Version 1.2

2 MÅL

2.1 Effektmål

- Projektet ska bidra till att barriäreffekterna mot Kungsängen minskar och att innerstaden därmed kan växa söderut och bindas samman med angränsande bostadskvarter.
- Projektet ska leda till ökad rörelse och stadsliv i större utsträckning än idag genom att inbjudande mötesplatser skapas och intressanta målpunkter placeras längs viktiga stråk.
- Projektet ska leda till att centrala lägen utvecklas med bostäder och verksamheter i en sådan omfattning att dessa bidrar till en levande stadsmiljö i enlighet med innerstadsstrategin.

2.2 Projektmål

- Skapa byggrätter för ca 60 000–65 000 kvm BTA bostäder och verksamheter. Utgångspunkten är cirka 40 000 BTA bostäder och 20 000–25 000 BTA verksamhets- och servicelokaler.
- Skapa en planstruktur som möjliggör olika typer av verksamheter. Utöver kontor ska det finnas utrymme för kulturverksamhet, handel, hotell med mera.
- Skapa förutsättningar för levande bottenvåningar längs viktiga stadsstråk.
- Säkra tillgången till, och anlägga allmänna gator i området.
- Säkra tillgången till, och anlägga en allmän park i området.
- Skapa byggrätt för en förskola med förskolegård som ska täcka projektets behov av förskoleplatser.
- Bevaka att förskolegård ges tillräcklig yta i förhållande till förskoleverksamhetens storlek
- Ersätta befintlig bebyggelse med stadsmässiga kvarter i rutnätsstruktur.

Utöver de mål som grundas i detaljplaneprogrammet ska projektet även:

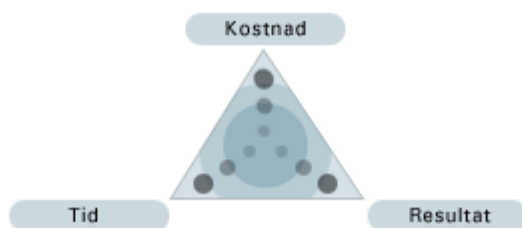
- i det fall kommunen fattar beslut om att området är lämpligt för ett konstmuseum utreda lämplig placering i samråd med fastighetsägaren.

2.3 Underlag för prioritering vid målkonflikter

Kvarteret Hugin har en strategiskt viktig lokalisering för utvecklingen av Uppsalas innerstad. Ett flertal utpekade stråk för stadsliv finns inom planområdet. Platsen har stor potential för den stadsmässiga utvecklingen i gränslandet mellan innerstaden och Kungsängens bostadsområde. Innerstadsstrategins ambitioner bör vara vägledande och beslut som främjar ett gott resultat ska prioriteras. Fastighetsägaren arbetar för att tomställa kvarteret och räknar med att den sista hyresgästen är avflyttad i årsskiftet 2020/2021. För att undvika att en stor och strategiskt viktig tomt står outnyttjad längre än nödvändigt, behöver tidsaspekten beaktas. Nedan parametrar ska prioriteras enligt följande:

Projektnamn Kvarteret Hugin	Datum 2019-10-11	
Författare Jussi Haavisto, Saga Wingård, Anna Bäcklund	Dnr KSN-2019-0214	Version 1.2

1. Resultat
2. Tid
3. Kostnad



3 FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Icke förhandlingsbara förutsättningar

Upprättande av detaljplan för kvarteret Hugin ska ske i enlighet med vad som anges i plan- och bygglagen samt miljöbalken avseende detaljplanering. Övriga kommunala styrdokument som berör aktuellt planområde ska följas.

Vid upprättandet av projektdirektivet bedöms projektet endast vara genomförbart förutsatt att byggrätter om 60 000–65 000 BTA kan tillskapas.

3.2 Beroenden till andra projekt

Projektet bedöms inte vara strikt beroende av andra närliggande projekt. Dock kan innehållet i projektet komma att påverkas av utvecklingen av Hamnplan och Östra Ågatan såväl som Norra Hovstallängen. Den planerade sträckningen av kollektivtrafikstråket Uppsala spårväg kan komma att ha betydelse för hur Strandbodgatan utformas för framtida behov. Ett utredningsarbete pågår för att hitta en lämplig lokalisering för en flytt av Uppsala konstmuseum.

4 LEVERANSER OCH AVGRÄNSNINGAR

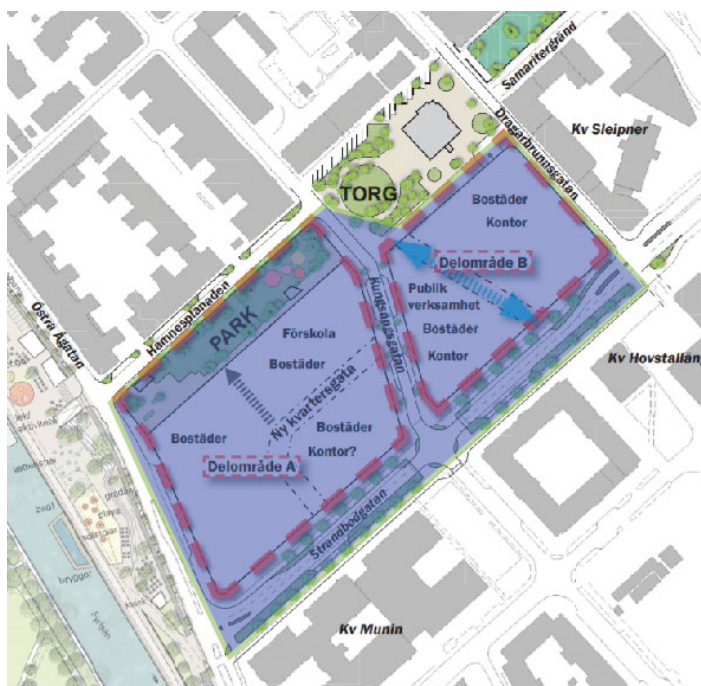
Projektet för Kvarteret Hugin har en ungefärlig geografisk omfattning enligt infogad figur från planprogrammet. Inom projektet ska det levereras en eller flera detaljplaner för det område projektet omfattar. Utgångspunkten är att en detaljplan ska tas fram, men området kan komma att delas in i flera detaljplaner under processen. Projektet ska verka för att detaljplan kan antas första kvartalet år 2021.

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal mot faktisk kostnad tecknas mellan kommunen och exploatören avseende investeringar i allmän plats. Exploateringsavtalet grundar

Projektnamn Kvarteret Hugin	Datum 2019-10-11	
Författare Jussi Haavisto, Saga Wingård, Anna Bäcklund	Dnr KSN-2019-0214	Version 1.2

sig i gällande intentionsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren från år 2016, se vidare under Ekonomi och Budget.

Projektet omfattar genomförande av de åtgärder på allmän plats som pekas ut i kommande exploateringsavtal. Tidsmässigt avgränsas projektet Kvarteret Hugin till när allmän plats är överlämnad till drift. Kommunen ansvarar inte för utbyggnad av kvartersmark.



Blå markering avser projektets ungefärliga geografiska avgränsning.

Kopplingar till andra pågående och kommande projekt har tidigare identifierats i avsnitt 3.2 Beroenden till andra projekt. Projektet ska samordnas med eller förhålla sig till övriga projekt men ansvarar inte för processer i angränsande projekt. Om Strandbodgatan behöver tas i anspråk för Uppsala spårväg ingår det inte i projektet Kvarteret Hugin.

5 TIDPLAN

Detaljplan för kvarteret Hugin upprättas med målsättningen att antas under första kvartalet år 2021. Därefter kan utbyggnad av allmän plats och kvartersmark inledas. Utbyggnaden inleds av allmän plats så som gator följt av bebyggelse på kvartersmark. Avslutningsvis anläggs allmän plats som utgör park, vilket beräknas ta ett sommarhalvår. Projektet bedöms vara färdigställt tidigast år 2028.

Projektnamn Kvarteret Hugin	Datum 2019-10-11	
Författare Jussi Haavisto, Saga Wingård, Anna Bäcklund	Dnr KSN-2019-0214	Version 1.2

6 ORGANISATION

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

6.1 Resurser

Till Projektägare utses:

Stadsbyggnadsdirektör

Styrgrupp skall utgöras av:

Styrgrupp SBF projekt

För projektets olika faser krävs resurser från flera verksamheter inom SBF, bl.a. planarkitekter, exploateringsingenjör och anläggare. Projektledaren ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

7 PROJEKTRUTINER

Projektet ska genomföras i enlighet med beskrivning av "Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning" med tillhörande dokument. Vid behov ska projektspecifika rutiner och/eller avtal utarbetas för samarbetet mellan Uppsala kommun och de aktörer som involveras i projektet.

8 RISKER OCH MÖJLIGHETER

Risker

Det finns alltid en risk att en detaljplan inte antas eller att önskemål från kommun eller exploatör leder till projektet blir genomförbart. Motsättningar mellan olika intressen kan göra det svårt att finna genomförbara planstrukturer. Till exempel kan bedömningen av behovet av att ställa krav på lokaler i bottenvåningar skilja sig mellan kommunen och exploatören och därmed leda till att projektet fördröjs.

Exploatörens intresse av framdrift till följd av t.ex. konjunkturförändringar, kan påverka projektet både tidsmässigt men även med avseende på genomförbarhet.

En övergripande markundersökning visar att markföroreningar förekommer inom planområdet. Kostnaden för att sanera dessa är ännu okänd och riskerar att äventyra projektets genomförande i det fall kostnaden blir alltför hög. Risken bedöms vara relativt liten.

För kommunens del tillkommer kostnader för sanering av förorenad mark i det som ska bli allmän park, i enlighet med gällande intentionsavtal. Kostnaden är i dagsläget okänd. Den övergripande undersökning som utförts visar att förorenade massor i större utsträckning förekommer inom det som fortsatt ska vara exploatörens kvartersmark.

Projektnamn Kvarteret Hugin	Datum 2019-10-11	
Författare Jussi Haavisto, Saga Wingård, Anna Bäcklund	Dnr KSN-2019-0214	Version 1.2

Möjligheter

En utveckling av planområdet genom bland annat förtätning och att tillvarata platsens historiska betydelse och funktion samt att skapa nya grönytor för mötesplatser bedöms ge bättre förutsättningar att uppnå miljömålet *God bebyggd miljö*. Projektet innebär en unik möjlighet att tillskapa en park i närheten av innerstaden.

En exploatering av kvarteret Hugin skapar möjligheter att omhänderta förorenade jordmassor.

9 EKONOMI OCH BUDGET

Projektet omfattar inte några intäkter för kommunen utöver exploateringsavgiften i kommande Exploateringsavtal, men innebär kostnader för att utveckla marken och anlägga allmänna platser så som gata och park. Kostnader som är en följd av exploatörens utveckling täcks av exploateringsavgiften.

9.1 Ekonomiska beslut

Mark- och exploateringsutskottet beslutade den 1 mars år 2016 att godkänna ett intentionsavtal (dnr KSN-2016-0405) mellan kommunen och fastighetsägaren. Ekonomiska avvikelser av väsentlig påverkan på kommunens redovisade kostnader eller intäkter i avsnitt 9.3 ska avrapporteras och beslutas enligt gällande beslutsordning fastställd av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott 2016-04-04, dnr KSN-2016-0787.

9.2 Projektfinansiering

Byggherren finansierar utbyggnad på kvartersmark.

Enligt det intentionsavtal som finns mellan Kommunen och byggherren ska allmän plats i form av ut- och ombyggnad av gator finansieras fullt ut av byggherren. Allmän plats i form av den planerade allmänna parken ska finansieras gemensamt av byggherren och kommunen.

Den totala kostnaden för ut- och ombyggnad av gator är kalkylerad till 15,4 miljoner kronor. Denna kommer helt finansieras av byggherren via exploateringsavtal mot faktisk kostnad.

Den allmänna parkens kostnad är kalkylerad till 5 640 000 kronor. Byggherren har åtagit sig att finansiera 50 procent av den faktiska kostnaden för parken, det vill säga ett i dag kalkylerat belopp om 2 820 000 kronor, ej medräknat kostnader för marksanering. Kommunen beräknas ha investeringsutgifter för den allmänna parken mellan år 2025 och 2028. Investeringsmedlen finns ännu inte avsatta i GSN: s investeringsbudget. Läs mer i kalkyl, bilaga 1.

Både exploateringsersättning och medfinansiering av den allmänna parken kommer att erläggas i form av faktisk kostnad och regleras via ett exploateringsavtal som tecknas mellan Kommunen och byggherren innan detaljplanen antas.

Projektnamn Kvarteret Hugin	Datum 2019-10-11	
Författare Jussi Haavisto, Saga Wingård, Anna Bäcklund	Dnr KSN-2019-0214	Version 1.2

Kostnader	
Ut- och ombyggnad av gator	15 390 000 kr
Nybyggnad av park	5 640 000* kr
Intäkter och finansiering	
Exploateringsersättning för ut- och ombyggnad av gator	15 390 000 kr
Medfinansiering från byggherren för utbyggnad av park	2 820 000 kr
Finansiering via investeringsmedel (ännu ej avsatta i GSN budget)	2 820 000* kr
Netto	+/- 0 kr

Exploateringsprojektets nettokalkyl baserad på kalkylerade kostnader och under förutsättning att ersättning erläggs mot faktisk kostnad. Notera att de kommunala investeringsmedlen ännu inte är avsatta i GSN:s budget och att storleken på investeringen kan komma att förändras när projekteringen förfinas. *Enligt gällande intentionsavtal delas kostnaden för sanering av förorenad mark i det som ska bli allmän park lika mellan kommunen och exploatören.

Stadsbyggnadsförvaltningens kostnader för att upprätta detaljplan ersätts av byggherren genom planavtal.

Eventuellt behöver Uppsala Vatten och Avfall AB förstärka servisleddningar vilket beräknas kosta cirka 1 miljon kronor. Detta kommer helt finansieras av byggherren via anläggningsavgifter till Uppsala Vatten och Avfall AB.

Kommunens sociala investeringar innebär ingen volymökning utöver Kommunens antagna lokalförsörjningsplan. Exploaterings behov av förskoleplatser ska enligt angivna mål i detta direktiv lösas av exploatören inom planområdet. Kostnaden för inköp av mark är cirka 1,5 miljoner kronor och utbyggnad av en 4 avdelningars förskola är cirka 26 miljoner kronor.

Projektets ekonomi sköts via Mark- och exploateringsavdelningen på Stadsbyggnadsförvaltningen. Projektet kräver resurser från flera förvaltningar. Varje förvaltning/enhet bidrar med resurser till projektet.

9.3 Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning och prognoser utförs genom kontinuerlig rapportering i enlighet med kommande projektplan. Tex. att projektet ingår i tertialavstämningsrapport till styrgrupp SBF för samtliga SBF:s projekt eller annan rapportering som styrgruppen finner lämplig. Till projektplanen ska det även finnas en driftsbudget.

Projektnamn Kvarteret Hugin	Datum 2019-10-11	
Författare Jussi Haavisto, Saga Wingård, Anna Bäcklund	Dnr KSN-2019-0214	Version 1.2

10 AVVECKLING

I projektet ingående anläggningar inom allmän plats övergår till förvaltning inom Avd. Gata/Park/Natur.

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

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

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

	JA	NEJ
Projektagare är utsedd (finansiär)	☒	☐
Projektledare, styrgrupp & mottagare är utsedda och införstådda med sitt åtagande	☒	☐
Resurserna för planeringsfasen är säkrade	☒	☐
Planeringsfasen är planerad och beskriven med kostnader, resurser, tid, leveranser och resultat	☒	☐
Projektets mål är formulerat	☒	☐
Det förväntade resultatet för planeringsfasen och projektet är dokumenterat och kopplat till verksamhetens mål och strategier	☒	☐
Effektmålen för projektet är uppsatta	☒	☐
Övergripande risker för projektets genomförande finns dokumenterat	☒	☐
En ansvarig för diarieföring är utsedd och en akt är upprättad för projektet	☒	☐

12 REFERENSER OCH BILAGOR

Referenser

Svar på skrivelse från kulturnämnden angående framtida konstverksamhet och lokalisering av Uppsala konstmuseum, KSN-2018-1069
Översiktsplan 2016
Uppsala innerstadsstrategi

Bilagor

Intentionsavtal, KSN-2016-0405
Planprogram för kvarteret Hugin, PBN-2014-000244

KOSTNADSUPPSKATTNING - TIDIGT SKEDE

Projekt:	Kv Hugin, etapp		
Projeknr. H-projekt/Etapp:	H100104/8000119		
Datum:	2019-02-20	Upprättande K1 - Kostnadsuppskattning	

ANLÄGGNINGSKOSTNAD	Antal (m²/st)	Enhet	Å-pris anläggning (kr/enhet) (schablonpris 2015)	Anläggningskostnad Anläggningsår
PARK				
Park låg		m²	700 kr	
Park medel	3757	m²	1 500 kr	5 636 151 kr
Park hög		m²	2 500 kr	
Naturmark		m²	300 kr	
LEKPLATS				
Lekplats standard låg		st	1 500 000 kr	
Lekplats standard medel		st	2 500 000 kr	
Lekplats standard hög		st	3 500 000 kr	
Lekplats upplevelse		st	5 000 000 kr	
TORG				
Torg låg		m²	2 500 kr	
Torg medel		m²	3 500 kr	
Torg hög		m²	6 000 kr	
GATA				
Lokalgata - låg		m²	1 000 kr	
Lokalgata - medel	2 175	m²	1 500 kr	3 262 500 kr
Lokalgata - hög		m²	2 000 kr	
Huvudgata - låg		m²	2 500 kr	
Huvudgata - medel		m²	3 000 kr	
Huvudgata - hög	1 750	m²	3 500 kr	6 125 000 kr
GÅNG OCH CYKELVÄG				
Gång och cykelväg låg		m²	500 kr	
Gång och cykelväg medel	270	m²	1 000 kr	270 000 kr
Gång och cykelväg hög		m²	2 000 kr	
CIRKULATIONSPLATS				
Liten		st	5 000 000 kr	
Mellan		st	15 000 000 kr	
Stor		st	25 000 000 kr	
ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR				
Trafiksignal		st		
Belysning		st		
Dagvattenanläggning		st		
Dagvattendamm		st		
Övriga anläggningar 1		st		
Övriga anläggningar 2		st		
Övriga anläggningar 3		st		
TOTAL ANLÄGGNINGSKOSTNAD TIDIGT SKEDE				15 293 651 kr

BYGGHERREKOSTNAD OCH PROJEKTERING		
Projektering (15 % av total anläggningskostnad)	15%	2 294 048 kr
Byggledning (5% av total anläggningskostnad)	5%	764 683 kr
Projektleddning (5 % av total anläggningskostnad)	5%	764 683 kr
Administrativa avgifter (bygglov, sanering, utredningar mm)		
TOTAL BYGGHERREKOSTNAD TIDIGT SKEDE		3 823 413 kr

OFÖRUTSETT/RISK	
Oförutsett/Risk (10% av summa total anläggningskostnad + total byggher	1 911 706 kr
SUMMA RISK	1 911 706 kr

TOTAL EXPLOATERINGSKOSTNAD TIDIGT SKEDE	21 028 770 kr
---	---------------

	% Fördelning	Uppskattad kostnad
Kontobeskrivning (sammanställning överförs till uppföljning)		
Skede 1, Anläggning	80%	12 234 921 kr
Skede 2, Anläggning	20%	3 058 730 kr
Trafiksignal		
Belysning		
Dagvatten (anläggning+damm)		0 kr
Övriga anläggningar		0 kr
Projektering		2 294 048 kr
Byggledning		764 683 kr
Projektleddning		764 683 kr
Administrativa avgifter		0 kr
Oförutsett/Risk		1 911 706 kr
TOTAL EXPLOATERINGSKOSTNAD TIDIGT SKEDE		21 028 770 kr

Ok!

Kostnader för vidarefaktureri	löpmeter	kr/löpmeter	
VA Projektering			
VA Anläggning			
Fiber		400 kr	
Elnät		400 kr	
Fjärrvärme		500 kr	
TOTAL SUMMA FÖR VIDAREFAKTURERING TIDIGT SKEDE			0 kr

Notera vilka anläggningar som avses.

INTENTIONSAVTAL

Mellan Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse (org. nr 212000-3005), nedan kallad Kommunen och Vasakronan Fastigheter AB (org.nr 556474-0123), nedan kallad Bolaget, nedan gemensamt kallade Parterna, har följande intentionsavtal träffats

§ 1. BAKGRUND OCH SYFTE

Bolaget begär planbesked för kvarteret Hugin i Kungsängen (Programområdet). Planarbetet ska ske i ett program som ska utgöra underlag för kommande detaljplaner. Befintlig bebyggelse används för kontorsverksamhet med tillhörande restaurang.

Bolaget planerar på sikt omvandla hela Programområdet med bland annat en ny kvartersindelning och gatustruktur. Med ett planprogram kan de huvudsakliga förutsättningarna och övergripande frågorna hanteras, för att sedan detaljplaneras i olika delar med hänsyn till bland annat befintliga hyresgäster. Ett parallellt utredningsuppdrag har genomförts av Bolaget för att visa på möjligheterna inom programområdet. Vid en nyplanering av hela programområdet bedöms kvarteret Hugin kunna tillföra innerstaden cirka 65 000 kvadratmeter fördelat på bostäder, kontor, centrumändamål och en förskola. Bolaget har fått positivt planbesked med avsikten att skapa förutsättningar för ändring av gällande detaljplan.

Kommunen kommer att utveckla och nyanlägga de allmänna platser som finns i området idag i form av gång- och cykelstråk, gator och park.

Genomförandet av kommande detaljplaner kommer att leda till en delvis ny dragning av Kungsängsgatan genom kvarteret, åtgärder på Strandbodgatan, Ebba Boströms gata och Dragarbrunnsgatan samt nya transformatorstationer. Åtgärder kan även komma att ske på Östra Ågatan i samband med utvecklingen av åstråket. En ny park kommer att anläggas i kvarteret. Åtgärder på allmänna platser ska ske enligt planprogrammets intentioner.

Parternas avsikt med detta intentionsavtal är att inför tecknande av kommande exploateringsavtal slå fast principer för framtida marköverlåtelse och kostnader kopplade till genomförandet av planprogrammet och efterföljande detaljplaner. Kommunen planerar att påbörja genomförandet av ombyggnationen av Strandbogatan redan innan genomförandet av kommande detaljplaner.

Genomförandet av planprogrammet sker genom en etappvis utbyggnad.

§ 2. DETALJPLAN

För att förverkliga avtalets intentioner erfordras att detaljplaner upprättas och vinner laga kraft. Parterna ska samverka för att upprätta och genomföra detaljplaneändring i en eller flera etapper. De åtaganden som regleras i detta intentionsavtal kan därvid komma att förändras.

Parterna ska gemensamt verka för att Detaljplanerna upprättas med utgångspunkt i planbeskedet, se bilaga 1. Bolaget bekostar planarbetet via plankostnadsavtal som upprättas

med Uppsala kommuns plan- och byggnadsnämnd samt de utredningskostnader som erfordras för att den blivande kvartersmarken ska kunna detaljplanläggas och bebyggas.

§ 3. EXPLOATERINGSAVTAL

Infrastrukturen inom programområdet behöver förnyas och kompletteras för att möta de nya förutsättningarna i området. Kommunen ska svara för upprustning och nyanläggande av trafik- och parkanläggningar på allmän plats. Kostnaderna för detta fördelas mellan Parterna. Uttag av kostnader från Bolaget görs inom ramen för kommande exploateringsavtal kopplat till respektive detaljplan. Den principiella fördelningen av kostnader mellan Kommunen och Bolaget sker i detta intentionsavtal enligt § 4. Kostnader för åtgärder på allmän plats som inte regleras i detta avtal men som föranleds av Bolagets exploatering bekostas av Bolaget.

Bolaget har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra utbyggnaden inom kvartersmark i kommande detaljplaner.

Detta intentionsavtal ska utgöra underlag för och ersättas av exploateringsavtal som ska vara undertecknat av Bolaget innan respektive detaljplan tas upp för antagande i plan- och byggnadsnämnden. Exploateringsavtal ska bl.a. i detalj reglera marköverlåtelse och kostnader för anläggande av allmänna platser.

§ 4. KOSTNADSPRINCIPER FÖR ALLMÄN PLATS

Strandbodgatan: Byggs om enligt en ny sektion på sträckan Dragarbrunnsgatan–Östra Ågatan. Bolaget bekostar från egen fastighet Kungsängen 16:6 fram till och med kantsten, denna sektion innehåller funktionerna gång, trädplantering som möjliggör omhändertagande av dagvatten och cykel, se sektionsritning, bilaga 2. Brett utrymme finns för gående med anledning av föreslagen användning i planprogrammet. Utbyggnaden av Strandbogatan planeras att påbörjas redan sommaren 2016.

Ebba Boströms gata: Anpassningsåtgärder på allmän plats bekostas av Bolaget.

Park: Kostnaderna för att möjliggöra den nya parken ska fördelas mellan Kommunen och Bolaget med 50 % vardera. I denna kostnad ligger anläggningskostnad, inlösenkostnad och marksaneringskostnad.

Östra Ågatan: Anpassningsåtgärder på allmän plats bekostas av Bolaget.

Kungsängsgatan: Bolaget bekostar utbyggnaden av Kungsängsgatan.

Dragarbrunnsgatan: Anpassningsåtgärder på allmän plats bekostas av Bolaget.

Hamnesplanaden: Anpassningsåtgärder på allmän plats bekostas av Bolaget.

Kungsängstorg: Anpassningsåtgärder på allmän plats bekostas av Bolaget.

§ 5. MARKÖVERLÅTELSE

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter fastighetsrättsliga åtgärder bland annat i form av fastighetsreglering och inrättande av servitut alternativt tredimensionell fastighetsbildning.

Bolaget har för avsikt att genom fastighetsreglering överlåta mark inom programområdet som i kommande detaljplaner planläggs som allmän plats till Kommunen.

Mark som planläggs som allmän plats ska lösas in av kommunen. Expropriationslagens ersättningsregler är utgångspunkt för ersättning vid marköverlåtelser av allmän plats. Kommunen har rätt att integrera kostnaden för markinlösen i kostnadskalkylen för genomförande av allmän plats. Kostnadskalkylen ligger till grund för den exploateringsavgift Kommunen tar ut av Bolaget för att finansiera projektering och anläggande av allmän plats inom planprogramområdet.

5.1 Marköverlåtelser från Bolaget till Kommunen

De delar av Bolagets fastighet som planläggs som allmän plats ska efter detaljplaneläggning med full äganderätt överlåtas till Kommunen. Slutliga tidpunkter för övertagande av mark regleras i kommande exploateringsavtal.

Kommunen utför projektering och anläggande av allmänna platser.

5.2 Fastighetsbildning

Bolaget bekostar kommande fastighetsbildning förknippad med genomförandet av Detaljplaner inom programområdet.

§ 6. MARKFÖRORENINGAR SAMT OMRÅDETS SKICK

Bolaget ansvarar för att genomföra erforderliga markundersökningar inom Programområdet. De saneringsåtgärder som krävs för att möjliggöra markanvändning i enlighet med kommande detaljplaner inom Programområdet inom kvartersmark samt gator inom allmän plats ansvarar Bolaget för.

Krav på marksanering som åläggs av myndighet i samband med ombyggnation av befintliga allmänna anläggningar, inkl. kommunala VA-ledningar och som erfordras som en konsekvens av Bolagets exploatering, ska bekostas av Bolaget. Kostnader för eventuell marksanering som krävs för att möjliggöra parken på allmän plats ska fördelas mellan parterna enligt § 4.

Markområden överlåts i avröjt skick. Rivningskostnaderna för byggnader och andra anläggningar bekostas av Bolaget inom den mark som Bolaget överlåter till Kommunen som allmän plats, så att marken kan användas i enlighet med kommande detaljplaner.

§ 7. LEDNINGAR

Bolaget ansvarar för samordning av den ledningsdragning som krävs för Detaljplanernas genomförande i samråd med ledningsdragande bolag och verk samt berörda kommunala förvaltningar. Bolaget bekostar eventuell ledningsflytt och/eller ledningsborttagande som krävs för genomförandet av Bolagets exploatering.

§ 8. GILTIGHET

Detta avtals giltighet är beroende av:

Att avtalet godkänts av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott genom beslut som vunnit laga kraft.

Att plan och byggnadsnämnden beslutar om att godkänna Planprogrammet.

§ 9. ÄNDRADE FÖRUTSÄTTNINGAR

Vardera parten bär ansvar och risk för sina egna nedlagda kostnader ifall att exploateringen inte kommer till ett genomförande på grund av att detaljplan inte vinner laga kraft.

I det fall att förutsättningarna för genomförandet av projektet väsentligt förändras till följd av ändrat marknadsläge eller annat av större vikt som idag inte kan förutses kan parterna överenskomma att detta avtals giltighet, utan ersättningsskyldighet för någondera part, upphör att gälla.

§ 9. ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga medgivande.

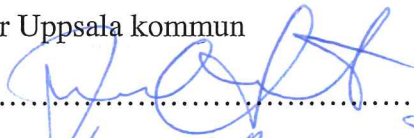
Om Bolaget överlåter Utbyggnadsområdet eller del därav till annat bolag eller exploatör, förbinder sig Bolaget att förbinda den nya ägaren att iakttaga vad som åvilar Bolaget enligt detta avtal, så att detta blir gällande mot varje kommande ägare av Programområdet eller del därav.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Uppsala den 20/3 2016

Uppsala den 22/3 2016

För Uppsala kommun


Virginia Andersson

För Vasakronan Fastigheter AB


JONAS BJÖRK

.....

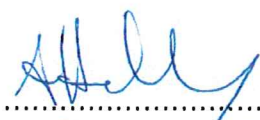

Jan-Erik Hellman

FULLMAKT

Härmed befullmäktigas härmed **Jonas Bjuggren** och **Jan-Erik Hellman**, anställda vid Vasakronan AB (publ), att två i förening, att för Vasakronan Fastigheter AB:s, 556474-0123, räkning förhandla och underteckna ett intentionsavtal med Uppsala kommun kring detaljplanearbetet inom kvarter Hugin i Uppsala.

Stockholm 2016-03-17

För Vasakronan Fastigheter AB


.....
Anders Hellberg


.....
CHRISTER NERLICH

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2016-03-01

Plats och tid: Bergius, Stationsgatan 12, 13:15 – 16:00

Ledamöter: Erik Pelling (S)
ordförande
Maria Gardfjell (MP)
1:e vice ordförande
Fredrik Ahlstedt (M)
2:e vice ordförande
Mohamad Hassan (L)
Hanna Victoria Mörck (V)

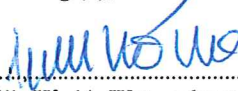
Ersättare: Ulrik Wärnsberg (S)
Stefan Hanna (C)

Övriga deltagare: Joachim Danielsson,
stadsdirektör
Mats Norrbom,
stadsbyggnadsdirektör
Ingrid Anderbjörk,
avdelningschef
mark och exploatering
Toni Chmielewski,
enhetschef exploatering
Jens Skoglund,
enhetschef lokalförsörjning
Lars Fredriksson, enhetschef
egendomsförvaltningen

Tjänstemännen deltar som föredragande i
respektive ärende
Jill Bergefur
Karl Ingelstam
Lina Bornegrim
Fanny Reuterskiöld
Sara Ringbom
Elin Robertsson
Kristina Sandberg
Ulrica Ström
Susanna Waldersten
Jonas Svensson
Barbro Rinander
Kristina Mårtensson

Utses att justera: Fredrik Ahlstedt (M)
Justeringens
plats och tid: Stationsgatan 12, 3 mars 2016

Paragrafer: § 18 – 35

Underskrifter: 
Erik Pelling (S), ordförande

Gunilla Hårdén Watz, sekreterare


Fredrik Ahlstedt (M), justerare

ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

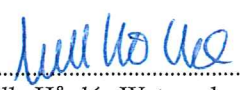
Organ: Mark- och exploateringsutskottet

Datum: 2016-03-01

Datum för
anslags uppsättande: 2016-03-07 14 

Sista dag för överklagande: 2016-03-28 - 04-04 
Datum för anslags nedtagande: 2016-03-29 - 04-05 

Förvaringsplats
för protokollet: Stadsbyggnadsförvaltningen

Underskrift: 
Gunilla Hårdén Watz, sekreterare

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2016-03-01

§ 26**Intentionsavtal med Vasakronan Fastigheter AB, för Kvarteret Hugin
KSN-2016-0405****Beslut**

Mark- och exploateringsutskottet beslutar

att godkänna upprättat förslag till intentionsavtal för kvarteret Hugin mellan Uppsala kommun och Vasakronan Fastigheter AB

Sammanfattning

Innan plan- och byggnadsnämnden antar planprogrammet för kvarteret Hugin ska intentionsavtal vara tecknat mellan kommunen och exploatören. Upprättat avtalsförslag reglerar den principiella ansvarsfördelningen i genomförandet av kommande detaljplaner samt principer för marköverlåtelser. Avtalet reglerar också den principiella fördelningen av kostnader mellan kommunen och exploatören inför kommande exploateringsavtal. För att förverkliga avtalets intentioner erfordras att detaljplaner upprättas och vinner laga kraft.

Beslutsunderlag

Kontorets skrivelse av den 16 februari 2016

Justerandes sign

E.-J.

RA.

Utdragsbestyrkande