

§ 25

Projektdirektiv Rörken verksamhetsområde KSN-2025-01284

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

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

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

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

Sammanfattning

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

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

Beslutsunderlag

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

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2025-05-27

Yrkanden

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

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

Beslutsgång

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

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

Särskilt yttrande

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

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

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-05-12

Diarienummer:
KSN-2025-01284

Handläggare:
Josefine Bosell, Karin Varberg

Projektdirektiv Rörken verksamhetsområde

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

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

Ärendet

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

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

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Näringslivsperspektivet beaktas genom de mål som genomsyrar projektdirektivet. Barn- och jämställdhetsperspektiven bedöms inte vara relevanta för detta ärende.

Föredragning

Projektdirektivet utgår från Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet (2024) och ska bidra till att nå de mål som satts inom programdirektivet.

Området är cirka 350 hektar stort och inrymmer idag befintliga verksamheter inom motorsport (cirka 30 hektar) och avfallsanläggningen Hovgården (knappt 60 hektar). Dessa verksamheter ska vara kvar i området och ges möjlighet att utvecklas. Av denna anledning kan nya verksamheter vara av områdesstörande karaktär. Även möjlighet till utrymmeskrävande verksamheter finns. Av den mark som ägs av kommunen bedöms minst 80 hektar kvartersmark kunna utvecklas utöver de ytor som behövs till allmän plats i form av gator och grönområden.

Utvecklingen i området kan delvis ske i samverkan med Uppsala Vatten och Avfall AB utifrån de gemensamma behov som finns av infrastruktur. Privata utvecklingsprojekt i närområdet bör beaktas för att nå ett övergripande funktionellt, attraktivt och, så långt det är möjligt hållbart, verksamhetsområde.

Projektdirektivet tydliggör de organisatoriska och ekonomiska ramarna för projektet och beskriver mål, omfattning, förutsättningar, risker och möjligheter.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunstyrelsens utredningsbudget för projektet innebär sammantagna kostnader på 55 miljoner kronor, intäkter saknas i utredningsskedet. Utredningsbudgeten omfattar räntekostnader från markförvärv, anläggningskostnader i form av förprojektering och projektledning, exploateringskostnader i form av utredningar, projektledning, fastighetsvärdering, lantmäterikostnader och nödvändiga tillstånd. Utredningsbudgeten innehåller även riskpåslag och avgränsas i tid fram till att detaljplanen(-erna) fått laga kraft.

Totalkalkylen för exploateringsprojektet bedöms ge kommunen försäljningsintäkter på 650 miljoner kronor och utbyggnadskostnader på 550 miljoner kronor.

VA-kapaciteten i området behöver utökas och det medför investeringskostnader för kommunkoncernen om uppskattningsvis 150–300 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

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

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen
Projektdirektiv, mall

Dokumentägare:
Avdelningschef strategisk planering

Datum:
2021-05-17

Version :
1.2

Dokumentredaktör
Programkontoret

Handläggare:
Josefine Bosell och Karin Varberg

Datum:
2025-06-03

Diarienummer :
KSN-2025-01284

Projekt:
Rörken verksamhetsområde

Version/DokumentID: 1.0

Rörken verksamhetsområde

Projektdirektiv

Kryssa i rutan för det alternativ som gäller

Beslut att starta **planeringsfasen** (BP1)
Beslut att bordlägga beslutet

JA	NEJ	Kommentar
☐	☐	
☐	☐	

Datum

Projektagare: **Sara Lundén**, avdelningschef Mark och exploatering

Innehåll

Innehåll.....	2
1. Grundläggande information	4
Bakgrund	4
Syfte 4	
Projektägare	4
Krav på styrning	4
Intressenter	5
2. Mål	5
Effektmål	5
Projektmål	5
Underlag för prioritering vid målkonflikter	6
3. Förutsättningar	6
Program verksamhetsmark för näringslivet	6
Strategisk förstudie Jälla	6
Översiktsplanen	7
Vatten och avlopp	7
Kapacitet väg 288	8
El-kapacitet	8
Fiber/bredband	8
Övrig infrastruktur	8
Befintliga verksamheter	8
4. Omfattning och leveranser	9
Övergripande	9
Avgränsningar	9
5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter	10
Vatten- och avloppskapacitet	10
6. Tidplan	11
7. Organisation	11
Resurser	11
Delegering av ansvar	11
8. Projektrutiner	12
9. Risker och möjligheter	12
10. Ekonomi	13
Ekonomiska beslut	13
Utredningsbudget	13
Totalekonomi	13
Koncernekonomi	14

Ekonomisk uppföljning och prognoser.....	14
11. Avveckling	14
12. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”	14
13. Referenser och bilagor	15
Referenser	15

UTKAST

1. Grundläggande information

Bakgrund

I Uppsala kommuns *Mål och budget* (KSN-2023-03256) och *Näringslivsprogram Uppsala kommun* (KSN-2023-03219) anges att kommunen ska ha beredskap för en tillväxt med 2 000 arbetsplatser per år. Av dessa räknas minst 70 procent tillkomma det privata näringslivet och nästan hälften av tillväxten förväntas ske inom exportindustri och affärstjänster (kunskapsintensiva näringar).

I takt med befolkningstillväxten i Uppsala och närregionen behövs också mer utrymme för verksamheter som riktar sig till invånarna och den regionala marknaden, såsom handel och service, byggverksamhet, utbildning och välfärdstjänster, kultur och nöjen. I Näringslivsprogrammet anges en näringslivspyramid med exporttjänster i toppen, affärstjänster i mitten och vardagliga tjänster i basen. Samtliga delar behövs för en god utveckling och alla delar behöver utrymme att växa i inom kommunen.

Under 2024 beslutade kommunstyrelsen att godkänna *Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet* (KSN-2024-01709). Det överordnade syftet med programmet är att säkerställa att tillräckliga mängder tillgänglig och planlagd verksamhetsmark finns så att det räcker för både den organiska tillväxten av verksamheter och för större etableringar med kunskapsintensiv och hållbarhetsinriktad exportindustri. Programmet syftar även till att på ett samlat och systematiskt arbetssätt möjliggöra utveckling av hållbara verksamhetsområden.

Rörken-området kan bidra till att tillfredsställa de behov som beskrivs i näringslivspyramiden och som behövs för att uppfylla uppställda mål gällande planreserv i *Program verksamhetsmark för näringslivet* (KSN-2024-01709). Rörken-området ligger nordöst om Lindbacken på norra sidan om väg 288 och kännetecknas idag dels av kommunens område för hantering av avfall, dels att det inhyser en motorsportanläggning (Rörken motorsportanläggning). I Uppsala kommuns gällande översiktsplan (*Översiktsplan för 2016*) är området utpekad som ett större verksamhetsområde. På grund av att avfallsanläggningen har en strategisk placering och är en avgörande funktion för kommunen bör det inte tillåtas bostäder eller annan störningskänslig verksamhet i närheten av området, varför det lämpar sig med en utveckling av ytterligare verksamhetsmark.

Syfte

Rörken-området ska utvecklas till ett nytt verksamhetsområde i huvudsak för utrymmeskrävande och omgivningspåverkande verksamheter.

Projektägare

Projektägare är avdelningschef på Mark- och exploateringsavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen.

Krav på styrning

Projektet ska styras med beslut i projektstyrgrupp enligt rutin för styrgrupp.

Projektet ingår i Program verksamhetsmark för näringslivet. Det innebär att projektet också ska följa beslut kopplade till programdirektivet för *Program verksamhetsmark för näringslivet*.

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.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott fattar beslut kring markförvärv, markanvisningsavtal, köpekontrakt med mera.

Plan- och byggnadsnämnden fattar beslut inom planprocessen och bygglovsprocessen. Antagande av detaljplanen beslutas i antingen plan- och byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Gatu- och samhällsmiljönämnden upphandlar projektering och entreprenader för allmän plats.

Beslut i övriga berörda nämnder fattas i enlighet med gällande reglementen och delegationsordningar.

Intressenter

Projektets intressenter utgörs av kommunala förvaltningar, bolag samt nämnder som berörs av uppdraget. Övriga intressenter utgörs av byggaktörer, Trafikverket, Vattenfall, IT-aktörer, Lantmäteriet, Region Uppsala, Staten, länsstyrelsen, andra kommuner, ledningsägare, fastighetsägare, allmänhet, näringsidkare/verksamhetsaktörer, föreningar, lokalsamhället, aktörer från andra länder, media med flera.

2. Mål

Effektmål

Projektet förväntas bidra till att uppfylla de mål som är beslutade inom *Program verksamhetsmark för näringslivet* (KSN-2024-01709) enligt nedan.

- Skapa 2 000 nya arbetstillfällen per år.
- Ökad tillgång på mark för utrymmeskrävande och omgivningspåverkande verksamheter som behöver växa eller önskar etablera sig i Uppsala.
- Möjliggöra för omlokalisering från staden för verksamheter som behöver större sammanhängande ytor för expansion och/eller har behov av att nå synergieffekter med liknande verksamheter.

Projektmål

Projektets mål är följande:

1. Tillskapa minst 80 hektar kvartersmark för verksamheter senast 2028.
2. Sälja fastigheter till minst tre nya företagsetableringar inom området senast 2032.
3. Inbringa ett positivt exploateringsnetto om minst 100 miljoner kronor.

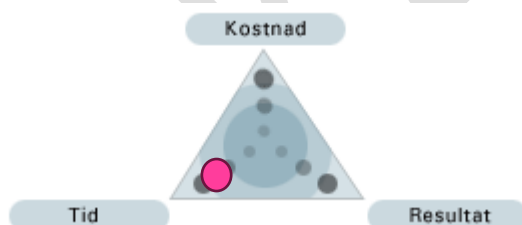
4. Uppnå flexibla användnings- och egenskapsbestämmelser samt möjlighet till högre byggnation i detaljplanen i enlighet med efterfrågan från näringslivet.
5. Möjliggöra etappvis utbyggnad av området för att nå kostnadseffektiv exploatering.
6. Säkerställa kollektivtrafik till och inom området genom tillräckliga ytor, funktioner och dialog med Region Uppsala.
7. Möjliggöra att avfallsanläggningen Hovgården som bedrivs av Uppsala Vatten och Avfall AB i området kan fortsätta göra det och vid behov utvecklas.
8. Utredda motorsportsverksamhetens ytbehov och lokalisering i området för att möjliggöra fortsatt och vid behov utvecklad verksamhet.
9. Ta fram en plan för hantering av massor och andra naturmaterial som tillskapas i samband med genomförandet av området.

Underlag för prioritering vid målkonflikter

Det råder ett underskott av verksamhetsmark i Uppsala kommun. För att uppfylla programmålen inom *Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet* (KSN-2024-01709) det viktigt att framtagande av detaljplan och till viss del även utbyggnad av allmän plats sker så tidseffektivt som möjligt.

Resultatet bedöms utifrån näringslivets perspektiv genom vilka verksamheter som utvecklas i området och i vilken omfattning de bidrar till näringslivet i kommunen.

I de fall resultat vägs mot kostnader ska grundinställningen vara att projektet inte ska ha ett negativt netto vid projektets slut.



3. Förutsättningar

Projektet ska genomföras enligt gällande policyer, lagar, förordningar och myndighetskrav.

Program verksamhetsmark för näringslivet

Detta projektdirektiv grundar sig på *Program verksamhetsmark för näringslivet* för att kunna undvika intressekonflikter med andra projekt, göra lämpliga avvägningar och bidra till att kunna uppnå de målsättningar som beskrivs i programdirektivet.

Strategisk förstudie Jälla

Under 2018 genomfördes en strategisk förstudie för området kring Jälla, *Strategisk förstudie Jälla* (Dnr PBN-2014-001573). Bakgrunden till förstudien var att ett flertal intressenter (fastighetsägare) ansökt om planbesked eller på annat sätt visat intresse för att exploatera i området kring Jälla.

Förstudiens bedömning gjorde gällande att omfattande exploatering i Jälla var olämplig på grund av fyra sammanvägda anledningar; begränsad VA-kapacitet, dagvattenproblematik, trafik och övriga begränsningar. Alla planbesked inom området (som från och med 2014 ingick i ett planprogram) avbröts därav.

Översiktsplanen

I gällande översiktsplan för Uppsala kommun anges att området kring den befintliga avfallsanläggningen Hovgården är lämpligt för expansion med annan störande verksamhet och/eller störningstålig verksamhet. Det tydliggörs även att Hovgården har en central position i kommunens avfallshantering och att det sannolikt inte finns någon likvärdig placering på annat håll inom kommunen. För Rörken-Hovgården finns en äldre fördjupning av översiktsplanen som kommer att upphöra att gälla från 1 januari 2026. FÖP:en anger också utveckling med störande verksamheter.

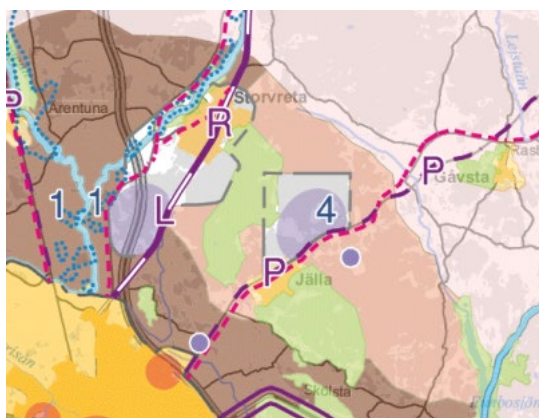


Bild 2. Utklipp från Översiktsplan för 2016.

Vatten och avlopp

För att kunna utveckla nya verksamhetsområden behöver tillgång till vatten och avlopp med tillräcklig kapacitet säkerställas. Dialog med VA-huvudmannen behöver då ske i tidigt skede i processen för att gemensamt komma fram till en lämplig lösning för VA-försörjningen. Om verksamheten skulle försörjas genom det allmänna VA-nätet behöver krav på resurseffektivitet och kvaliteten på spillvattnet innan anslutningspunkten utredas. Det behöver även utredas huruvida verksamheter kan få processvatten samt släppa ut processvatten från/till det allmänna ledningsnätet eller om det krävs enskilda anläggningar för processvattnet. Det behöver i så fall säkerställas att dessa enskilda anläggningar är långsiktigt hållbara.

Uppsala Vatten och Avfall AB ska, baserat på underlag från Uppsala kommun, utreda möjlig kommunal kapacitetsutökning av vatten och avlopp till befintlig och planerad bebyggelse i området och eventuella andra allmänna intressen med behov om så är möjligt och lämpligt. Alternativ som ska studeras är en uppdimensionering av befintligt VA-system, nya överföringsledningar till och från staden, nya överföringsledningar från och till Storvreta (där ett nytt reningsverk planeras och ett nytt vattenverk snart tas i drift) eller en kombination av dessa lösningar.

Uppsala Vatten och Avfall AB ska också utreda lämplig VA-försörjning för avfallsanläggningen Hovgården inklusive ta ställning till om andra närliggande fastigheter skulle kunna anslutas till VA-lösningarna inom denna fastighet.

Kapacitet väg 288

Utbyggnad av verksamhetsområdet kommer generera utökat antal trafikrörelser i området. Eftersom inriktningen på Rörken i huvudsak föreslås vara utrymmeskrävande och omgivningspåverkande verksamheter ses det som sannolikt att en stor andel av tillkommande trafik utgörs av tyngre transporter.

Regional väg 288 passerar söder om planområdet och kommer att pekas ut som huvudsaklig tillfartsväg.

Under 2020 tog Trafikverket fram en rapport om trafiksäkerheten på väg 288 mellan Skåve cirkulationsplats och Jälla. Regionen har med åtgärder på väg 288 i sin Länsplan med sikte på ombyggnation 2023–2036. Ingen åtgärdsvalstudie (ÅVS) är påbörjad utifrån Trafikverkets webbsida men behovet kommer att hanteras under höstens (2025) dialoger om uppdatering av Länsplanen. Det är lämpligt och nödvändigt att uppdatera underlaget till ÅVS utifrån detta projektdirektiv så beräkningar kan visa förutsättningar för exploatering av ett nytt verksamhetsområde.

El-kapacitet

Utbyggnad av ett verksamhetsområde av den här storleken kommer att medföra ett markant ökat behov av tillgång till elektrisk kapacitet. För att kunna möjliggöra utbyggnad av nödvändig teknisk infrastruktur ska kontakt tas med Vattenfall Elnät i tidigt skede.

Fiber/bredband

Det nya verksamhetsområdet kommer ha behov av tillgång till fiber/bredband. Kontakt med ledningsägare ska tas i tidigt skede för att säkerställa områdets behov.

Övrig infrastruktur

Det kan finnas behov av annan infrastruktur i området, exempelvis värme, kyla eller gas. Denna infrastruktur kan dels vara en avgörande faktor för att möjliggöra kommande etableringar i området, dels vara en grund för klimateffektiva och innovativa lösningar. Förutsättningar för detta behöver utredas i tidigt skede så dialog kan ske med berörd ledningshavare.

Befintliga verksamheter

Rörken motorsportanläggning

Sedan slutet av 70-talet har det funnits banor för motorsport inom Rörken. Idag driver Uppsala Motorsportunion motorsportområdet Rörken som består av anläggningar för Enduro, Offroad bil, Karting, Motorcross och Radiostyrd bilsport. I området finns även sedan 2019 en trafikövningsplats som bland annat används av Trafikverket. Motorsportunionen har ett nyttjanderättsavtal med Uppsala kommun Idrott- och fritidsnämnden som i sitt fall hyr området av fastighetsägaren Uppsala Arenor och Fastigheter AB.

Hovgårdens avfallsanläggning

Hovgårdens avfallsanläggning är en av Uppsala kommuns avfallsanläggningar och drivs av Uppsala Vatten och Avfall AB. Anläggningen är cirka 57 hektar stort och består av tre huvudverksamheter, sortering, deponi och verksamhetsytor för mellanlagring och behandling av avfall. Varje år tar anläggningen emot cirka 94 000 ton avfall och varje dag passerar i genomsnitt 116 lastbilar området.



Bild 3. Utlipp från [Anläggningspresentation Hovgården 2021.pdf](#)

4. Omfattning och leveranser

Övergripande

Projektet förväntas omfatta:

- Detaljplan inklusive tillhörande utredningar
- Systemhandling och detaljprojektering för allmän platsmark
- Kalkyler som inkluderar produktions- och byggherrekostnader
- Kompletterande markförvärv
- Naturvärdesinventering och förslag på kompensationsåtgärder
- Köpekontrakt vid försäljning av nybildade fastigheter
- Delaktighet och dialog med invånare i tidigt skede av samhällsbyggnadsprocessen om det bedöms nödvändigt.

Avgränsningar

Projektets ungefärliga geografiska avgränsning illustreras i kartbilden nedan och omfattar fastigheter som ägs av kommunkoncernen, i detta fall Uppsala kommun, Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB och Uppsala Vatten och Avfall AB. I projektet ingår att göra den närmare avgränsningen av området.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utredning, planavtal och behov kopplat till avfallsanläggningen Hovgården.

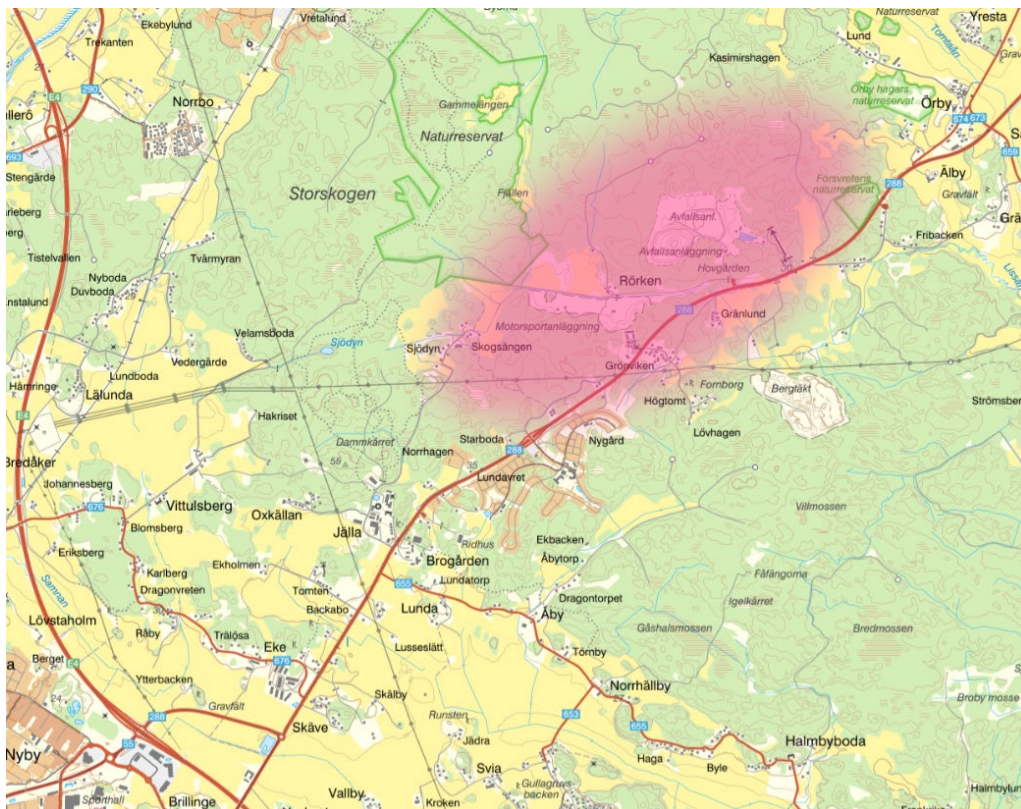


Bild 1. Kartbild som visar projektets ungefärliga geografiska avgränsning.

5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter

Vatten- och avloppskapacitet

Uppsala Vatten och Avfall AB har genomfört en vägvalsutredning som syftade till att ta fram en spillvattenstrategi för tätorterna nordöst om Uppsala. Utredningen förväntas leda till ett inriktningsbeslut under 2025 kring ett eventuellt nytt reningsverk i Storvreta samt eventuell överledning av spillvatten från Vattholma, Skyttorp och/eller Bälinge/Lövstalöt. Parallellt har en motsvarande vägvalsutredning för dricksvattenförsörjningen genomförts.

Det huvudsakliga syftet med vägvalsutredningen är att utreda vilken strategi Uppsala Vatten och Avfall AB ska ha för att säkra en god framtida spillvattenhantering i Skyttorp, Vattholma och Storvreta. Jälla/Lindbacken var inte inkluderade i utredningen. Dock ligger Jälla/Lindbacken geografiskt nära Storvreta, därför ska bolaget göra en bedömning inför inriktningsbeslutet huruvida det är mer lämpligt att överleda spillvatten härifrån till de nya VA-verken i Storvreta i stället för fortsatt överledning in till Uppsala stad. Detta för att avlasta befintligt VA-system som i dagsläget är mycket hårt belastat och därmed skapa ledigt kapacitetsutrymme. Dessutom ska en förstudie påbörjas för att identifiera möjliga åtgärder och investeringar i ledningsnätet för att försörja befintlig och tillkommande bebyggelse i Jälla, Lindbacken och Skölsta (som försörjs av samma VA-system).

Under senaste åren har ett vattenverk byggts i Storvreta och förväntad driftsättning är Q4 2025. Vattenverket är dimensionerat efter en framtida utveckling av Storvreta, Vattholma, Skyttorp, Bälinge och Lövstalöt. Skulle man i stället ta av

kapacitetsutrymmet till Jälla/Lindbacken skulle därför tänkt bebyggelseutveckling i ovannämnda orter behöva begränsas.

En utökning av vatten- och avloppskapaciteten i området kan leda till att en eller flera av de planbesked som avbröts 2018 kan komma att skickas in som planansökningar igen. Det behöver därför finnas en beredskap hos PBN för hur det ska hanteras.

6. Tidplan

Projektet uppskattas pågå från 2025 till 2040. Inom den tidsramen ryms ansökan om planbesked, planprocessen, utbyggnad av överföringsledning för vatten och avlopp, genomförande av allmän plats (etappvis), försäljning av kvartersmark (etappvis) och avslut av projektet.

Milstolpar

- | | |
|---------------------------|-------------|
| • Begäran om planbesked | Q3 2025 |
| • Samråd | Q4 2026 |
| • Granskning | Q2 2027 |
| • Antagande av detaljplan | Q1 2028 |
| • Laga kraft | senast 2029 |

Detaljerad tidplan kommer att tas fram under utredningsskedet och ska ajourhållas under projektets gång.

7. Organisation

Organisationen följer den generella fastställda modellen för stora projekt.

Resurser

Till Projektägare utses:	Avdelningschef Mark och exploatering
Till Operativ projektägare utses	Enhetschef Mark och exploatering
Styrgrupp skall utgöras av	SBF Styrgrupp samhällsbyggnad

Projektet kräver resurssättning från Uppsala Vatten och Avfall AB avseende utredning och eventuellt genomförande av en utökning av vatten- och avloppskapaciteten i området.

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen.

Delegering av ansvar

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

8. Projektrutiner

Projektet ska genomföras i enlighet med beskrivning av ”Process för samhällsbyggnadsprojekt, Uppsala Stadsbyggnadsförvaltning” med tillhörande dokument.

9. Risker och möjligheter

Följande **risker** har identifierats:

- Eftersom det idag saknas tillräcklig vatten- och avloppskapacitet i området är det avgörande att en kapacitetsökning sker i det allmänna VA-systemet alternativt att långsiktigt hållbara enskilda VA-lösningar kan säkerställas. Det innebär att det är en hög risk att projektet inte kan genomföras om en lösning vad gäller vatten och avlopp inte hittas.
- Projektområdet är stort och består både av produktiv skogsmark och ianspråktagen mark. Det kan innebära att det finns okända förutsättningar i området, som okända naturvärden, föroreningar, geologiska förhållanden med mera. Okända förutsättningar riskerar att få bland annat kostnads-, storleks- och andra värdepåverkande följder.
- Projektet innebär ett engagemang från flera olika aktörer, främst Uppsala kommun och Uppsala Vatten och Avfall AB. Brist på resurser riskerar en påverkan på tidplan och därmed måluppfyllnad.
- Området bör planläggas i en större detaljplan men vid behov delas upp i flera etapper för fortsatt planläggning efter samråd eller vid utbyggnad, utifrån efterfrågan från näringslivet. Att planlägga ett större område som sedan inte förväntas byggas ut på en gång riskerar att leda till att detaljplanens bestämmelser blir inaktuella i relation till näringslivets efterfrågan. Det går att minimera risken genom att detaljplanen blir så flexibel som möjligt.
- Trafikverket har identifierat säkerhetsrisker längs väg 288 mellan Skäve cirkulationsplats och Jälla. Region Uppsala planerar för åtgärder på väg 288 i sin Länsplan med sikte på ombyggnation 2023–2036. Om väg 288 inte åtgärdas vad gäller säkerhet riskerar det nya verksamhetsområdet att förvärra situationen på väg 288.
- Nödvändiga infrastrukturåtgärder fördyras och taktar inte med utbyggnad av verksamhetsområdet

Följande **möjligheter** har identifierats:

- Planläggning av ett nytt område för verksamhetmark ger Uppsala kommun möjligheten att möta näringslivets behov att nyetablera, växa eller omlokalisera sin verksamhet.
- Områdets strategiska placering, bredvid befintliga avfallsanläggningen Hovgården, möjliggör för fler störande verksamheter och/eller störningståliga verksamheter som kan ligga intill Hovgården.
- Utbyggnad av allmän plats kan ske i etapper vilket i detta projekt möjliggör att kostnader kan komma succesivt. Utbyggnad av nästa etapp kan påbörjas när all kvartersmark inom den föregående etappen är såld.
- Områdets storlek möjliggör för större etableringar.
- Innovativa lösningar för infrastruktur och försörjning ger mindre beroenden av nu kända lösningar

- Områdets storlek bidrar till att förverkliga en långsiktig helhetslösning för infrastrukturen i stadens nordöstra delar
- Innovativa lösningar för infrastruktur och försörjning ger mindre beroenden av nu kända lösningar

10. Ekonomi

Ekonomiska beslut

Detta direktiv sätter ramarna för hela projektets mål och dess bedömda helhetskalkyl. Det budgetbeslut som fattas i och med detta direktiv rör en utredningsbudget för utredningsbehov fram till dess att detaljplanen antas samt ett beslut om genomförande fattas.

Den ekonomi som redovisas mot kommunstyrelsen sker enligt den beslutsgång och rapportering som gäller för exploateringsprojekt. Den ekonomi som redovisas mot plan- och byggnadsnämnden är budgeterad inom plan- och byggavdelningens verksamhet.

Utredningsbudget

Den utredningsbudget som beslutas i detta projektdirektiv omfattar kostnader fram till antagande av detaljplan och beslut om genomförande. Budgeten innefattar inte några intäkter. Budgeten är en driftbudget, där medel hämtas från exploateringsekonomi.

Utredningsbudgeten enligt tabellen nedan omfattar utredning allmän plats (projektledning, förprojektering, riskpåslag med mera) och utredning kvartersmark (planläggningskostnader, projektledning, utredningar, fastighetsvärdering, förrätningskostnader, räntekostnader för markförvärv, tillstånd, riskpåslag med mera).

Utredningsbudget	(tusental kronor)
Kostnader	
Utredning allmän plats	10 000
Utredning kvartersmark	45 000
Netto	55 000

Totalekonomi

Projektet är i ett tidigt skede vilket innebär att den uppskattade totalekonomin utgår från antaganden och schabloner. Innehållet är därför väldigt osäkert. Uppdatering av totalekonomi sker löpande och rapporteras i samband med tertialuppföljning, inför budgetbeslut samt vid händelser som betydligt påverkar helhetsekonomi.

Projektet uppskattas i dagsläget inbringa ett netto om cirka 100 miljoner kronor där kostnaderna uppskattas till cirka 550 miljoner kronor och intäkterna uppskattas till 650 miljoner kronor.

Projektet omfattar fastigheter som ägs av kommunkoncernen. Totalekonomin omfattar inte Uppsala Vatten och Avfall ABs fastigheter.

Koncernekonomi

Eftersom Uppsala Vatten och Avfall AB äger fastigheter inom projektområdet kan de genom planläggning pröva för utveckling.

Projektet är beroende av att det sker en utökning av vatten- och avloppskapaciteten i området. Om det beslutas om en utökning av kapaciteten kommer det innebära investeringskostnader om uppskattningsvis 150–300 miljoner kronor för kommunkoncernen.

Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning utförs tertialvis och enligt ordinarie förfarande för mål och budget. 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 projektkostnaden.

11. Avveckling

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

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

12. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv”

<i>Kryssa i rutan för det alternativ som gäller</i>	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 diariet föring är utsedd och en akt är upprättad för projektet	☐	☐
--	--------------------------	--------------------------

13. Referenser och bilagor

Referenser

Översiktsplan 2016 Uppsala kommun

Programdirektiv verksamhetsmark för näringslivet (KSN-2024-01709)

Strategisk förstudie Jälla (2018)

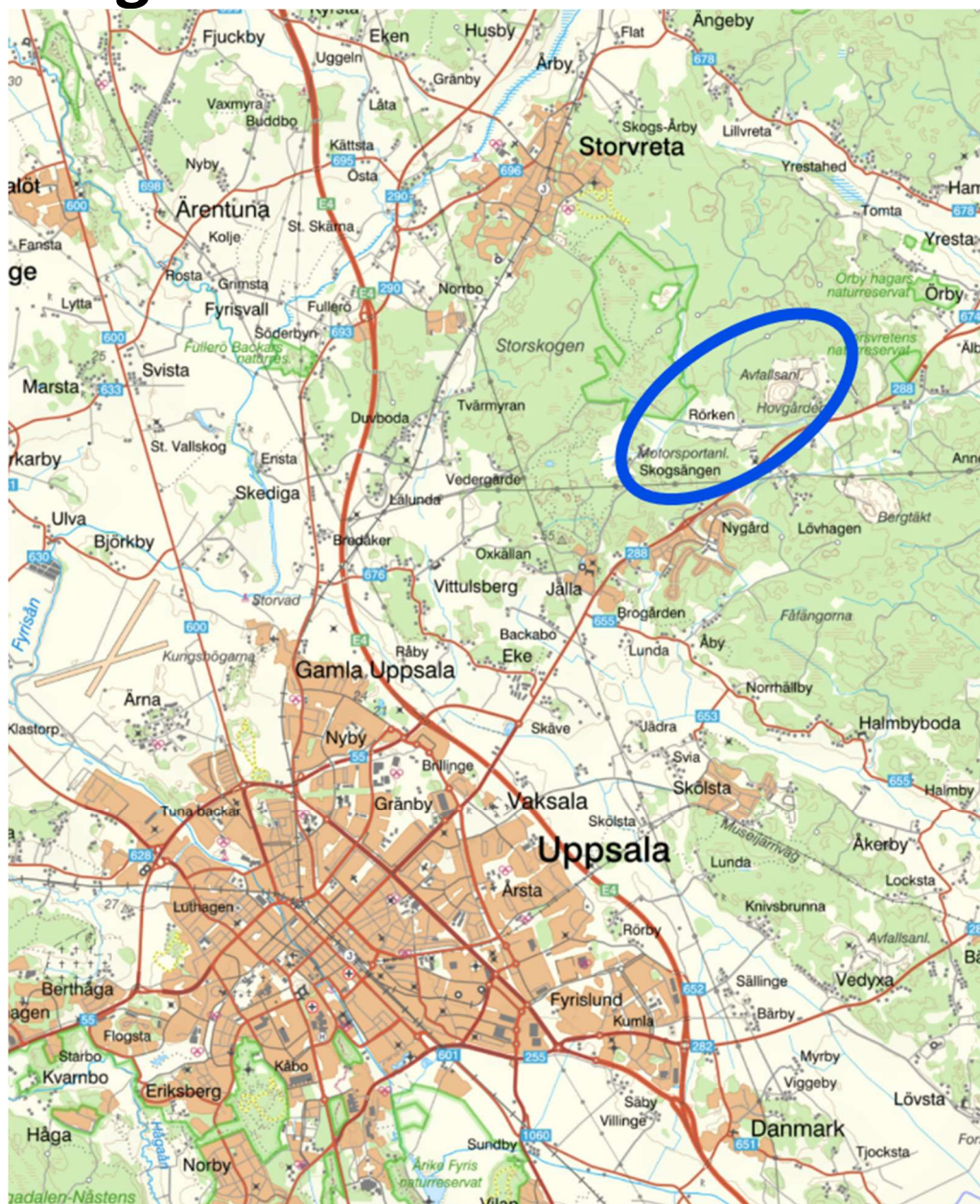
Näringslivsprogram (KSN-2023-03219)

Mål & Budget (KSN-2023-03256)

UTKAST

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avtalsbilaga

Bilaga 2 - kartbild



Begäran om planbesked och förslag om

- ☐ ny eller ändring av detaljplan
- ☐ upphävande av tomtindelning

* obligatoriska uppgifter

Sökande

Sökandes namn/företag *		Person- eller organisationsnummer *	
Adress *		Telefon	Mobiltelefon
Postnummer och ort *	Ort *	E-post	
Kontaktperson			

Betalningsansvarig & faktureringsadress

Betalningsansvarigs namn/företag *		Person- eller organisationsnummer *	
Adress *		Telefon	Mobiltelefon
Postnummer *	Ort *	E-post	
Kontaktperson		Ev. Projektnummer/-namn	

Projekt (sökandes önskemål)

Fastighetsbeteckning på berörd fastighet/er *			
Önskad användning			
☐ Bostad	☐ enbostadshus	total yta i kvm	antal enbostadshus
	☐ flerbostadshus	total yta i kvm	
	totalt antal lägenheter varav		lägenheter i hyresrätt
			lägenheter i bostadsrätt
☐ Handel		total yta i kvm	antal arbetsplatser
☐ Kontor		total yta i kvm	antal arbetsplatser
☐ Industri		total yta i kvm	antal arbetsplatser
☐ Skola	☐ förskola	total yta i kvm	
	☐ grundskola	total yta i kvm	
☐ Annan användning			

Beskrivning av den önskade åtgärden (<i>beskrivning av områdets innehåll och disposition, byggnadens karaktär, exploateringsens omfattning etc.</i>)*
Motivet till ny eller ändrad detaljplan

Handlingar som bifogas

☐ Situationsplan *	☐ Illustration/skiss
☐ Andra handlingar	Ange övriga handlingar
Har sökanden rådighet över den berörda marken eller delar av den	
☐ JA	om ja, ange på vilket sätt.
☐ NEJ	

Kompletterande uppgifter

Tidigare kontakt har tagits med följande tjänstemän inom Uppsala kommun		
☐ JA, om ja, ange namn och datum.	Handläggarens namn	Datum
☐ NEJ		
Övriga upplysningar		

Uppgifterna som du lämnar på denna blankett kommer att användas av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun vid behandling av ärendet. Vi behandlar personuppgifterna om dig enligt personuppgiftslagen (PUL). Enligt §§ 26 och 28 i samma lag har du rätt att, på skriftlig begäran, få information om och rättelse av de uppgifter som behandlas.

Information

Den 2 maj 2011 antogs en ny plan- och bygglag (2010:900). Lagstiftningen om planbesked finns i 5 kap 2–5 §§. I Uppsala kommun har plan- och byggnadsnämnden beslutat att varje förslag om planläggning ska hanteras som en begäran om planbesked (nämndbeslut 2011-11-17).

Avgift för planbeskedet (plan- och bygglagen 12 kap 8§) kommer att tas ut enligt gällande taxa. Faktura för planbeskedet sänds separat.

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen 5 kap 4 § ge ett planbesked inom fyra månader, från det att en komplett begäran har inkommit (om kommunen och Sökanden kommer överens om något annat). Planbesked skickas till Sökanden. Information om planprocessen och taxa finns på kommunens webbsida.

Sökandens underskrift

Datum	Underskrift	Namnförtydligande
-------	-------------	-------------------

Betalningsansvariges underskrift

Datum	Underskrift	Namnförtydligande
-------	-------------	-------------------

Begäran om planbesked

