

## § 14

# Projektdirektiv Uppsala Business Park KSN-2021-03437

### Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna projektdirektiv för Uppsala Business Park enligt ärendets **bilaga 1**, samt
2. **att** godkänna utredningsbudget för Uppsala Business Park enligt ärendets **bilaga 1**.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att, tillsammans med fastighetsägarna i området, genomföra stadsutveckling av Uppsala Business Park. Utvecklingen utgår från det vinnande bidraget i en genomförd arkitekturtävling som låg till grund för beslut om planbesked för Fyrislund, 28 januari 2021, §17.

Utvecklingen ska möjliggöra för cirka 12 000 nya arbetsplatser inom, i huvudsak, Life Science. Kommunen kommer också genomföra en omfattande utbyggnad av allmän plats i form av nya gator, torg och parker.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 1 februari 2022
- Bilaga 1, Projektdirektiv för Uppsala Business Park

### Yrkanden

Fredrik Ahlstedt (M) yrkar

*att "där resor med bil endast uppgår till 25 procent av alla resor" på sidan 5 under punkt 2 stryks.*

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott  
**Protokollsutdrag**

Datum:  
2022-02-16

### **Beslutsgång**

Ordföranden ställer Fredrik Ahlstedts (M) yrkande mot avslag och finner att utskottet avslår yrkandet.

Ordföranden ställer därefter liggande förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller förslaget.

### **Reservation**

Fredrik Ahlstedt (M) reserverar sig mot beslutet.

---

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen**

Datum:  
2022-02-23

Diarienummer:  
KSN-2021-03437

Handläggare:  
Karl Gustafsson

## Projektdirektiv Uppsala Business Park

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna projektdirektiv för Uppsala Business Park enligt ärendets **bilaga 1**, samt
2. **att** godkänna utredningsbudget för Uppsala Business Park enligt ärendets **bilaga 1**.

### Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till projektdirektiv för att, tillsammans med fastighetsägarna i området, genomföra stadsutveckling av Uppsala Business Park. Utvecklingen utgår från det vinnande bidraget i en genomförd arkitekturtävling som låg till grund för beslut om planbesked för Fyrislund, 28 januari 2021, §17.

Utvecklingen ska möjliggöra för cirka 12 000 nya arbetsplatser inom, i huvudsak, Life Science. Kommunen kommer också genomföra en omfattande utbyggnad av allmän plats i form av nya gator, torg och parker.

### Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB samt med fastighetsägarna Corem och Thermo Fisher.

Näringslivsperspektivet beaktas genom de mål som genomsyrar projektdirektivet.

Barn- och jämställdhetsperspektiven bedöms inte vara relevanta för detta ärende men beaktas och bevakas i det fortsatta arbetet med stadsutveckling inom projektområdet, där det är relevant.

## Föredragning

Fastighetsägarna Corem och Thermo Fisher har tillsammans med övriga fastighetsägare inom Uppsala Business Park genomfört en arkitekturtävling i form av ett parallellt uppdrag. Det vinnande förslaget innebär ett möjliggörande av 15 000 arbetsplatser (idag cirka 3 000). I början av 2021 erhöles planbesked i plan och byggnadsnämnden, 28 januari 2021, §17, för den tänkta utvecklingen. Planbeskedet tar avstamp i det valda förslaget från det parallella uppdraget.

Projektområdet är cirka 70 hektar stort och omfattar utveckling av cirka 500 000 kvadratmeter bruttototalarea ny bebyggelse för främst industri och kontor men kompletteras även med annan användning så som handel, mobilitetsanläggningar och hotell.

Utvecklingen sker samordnat mellan kommunen, fastighetsägarna och verksamma inom området med målsättningen att skapa en inbjudande, trygg, ekologiskt hållbar och attraktiv stadsdel för såväl verksamma som besökare i området.

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

## Ekonomiska konsekvenser

Kommunstyrelsens utredningsbudget för projektet innebär sammantagna kostnader på 6,5 miljoner kronor, vilka till största del bedöms kunna finansieras av föravtal med Corem respektive Thermo Fisher. Utredningsbudgeten omfattar bland annat projektledning, förprojektering och fastighetsvärdering samt avgränsas i tid fram till dess att detaljplanen för projektet antas. Helhetskalkylen för exploateringsprojektet bedöms ge kommunen intäkter på cirka 535 miljoner kronor och kostnader på cirka 510 miljoner kronor. Intäkterna kommer i första hand från exploateringsersättning från de privata fastighetsägarna och försäljning av tillskottsmark. Kostnaderna består till största del av utbyggnad av allmän plats.

Inom området finns idag ett internt VA-nät som har privat ägande. Uppsala Vatten och Avfall AB förhandlar om övertagande av detta VA-nät. De kostnader som uppstår till följd av övertagandet regleras i avtal som sluts mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och befintlig ägare. Efter övertagande av det interna VA-nätet finansierar Uppsala Vatten och Avfall AB driften genom avgifter. Tillkommande utbyggnad av VA-anslutningar finansieras på traditionellt sätt.

Uppsala Vatten och Avfall AB:s bedömning i nuläget är att VA-kapaciteten är tillräcklig och att ingen kapacitetshöjning är nödvändig. Om det etableras verksamheter som medför större belastning på VA-nätet så kan kapacitetshöjning krävas. Omfattningen och behovet av en eventuell kapacitetshöjning går inte att bedöma i detta skede och därav heller inte kostnaden.

Driftkostnaden för allmän plats när området är fullt utbyggt uppskattas till cirka 3,5 miljoner per år, där 2 miljoner är driftkostnad för gata och cirka 1,5 miljoner är driftkostnad för park. Området kommer att byggas ut över tid. Driftkostnader för området hanteras i kommande budgetprocesser för Gatu- och samhällsmiljönämnden och ökar i omfattning i takt med färdigställande av allmän plats.

## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 23 februari 2022

- Bilaga 1, Projektdirektiv för Uppsala Business Park

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Christian Blomberg  
Stadsbyggnadsdirektör

Stadsbyggnadsförvaltningen  
**Projektdirektiv**

Författare:  
Karl Gustafsson

Datum:  
2022-02-23

Diarienummer:  
KSN-2021-03437

Version:  
1.2

# Uppsala Businesspark

## 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

# 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 .....	6
Underlag för prioritering vid målkonflikter.....	7
3. Förutsättningar.....	7
Icke förhandlingsbara förutsättningar .....	7
Beroenden till andra projekt .....	7
Övertagande av befintligt internt VA-nät.....	8
Finansiering.....	8
4. Omfattning och leveranser.....	9
Övergripande .....	9
Avgränsningar .....	9
5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter.....	10
Andra verksamhetsområden i Uppsala.....	10
Ledningsägare.....	10
Industri och farliga verksamheter.....	10
Kollektivtrafik.....	10
Positive Energy District .....	11
6. Tidplan.....	11
7. Organisation .....	11
Resurser .....	11
Delegering av ansvar .....	12
8. Projektrutiner.....	12
9. Risker och möjligheter .....	12
10. Ekonomi .....	13
Ekonomiska beslut .....	13
Utredningsbudget .....	13
Helhetskalkyl exploatering.....	14
Koncernekonomi .....	15
Ekonomisk uppföljning och prognoser.....	15

11. Avveckling .....	15
12. Checklista inför beslut, BP1, ”godkännande av direktiv” .....	15
13. Referenser och bilagor .....	16
Referenser .....	16



# 1. Grundläggande information

## Bakgrund

Som en följd av att nuvarande Uppsala Business Park till stora delar är fullbelagt inledde fastighetsägaren Corem en utredning kring möjligheter för expansion. Tillsammans med övriga fastighetsägare i området, Fresenius Kabi AB, Johnson & Johnson och Thermo Fisher, genomfördes ett parallellt uppdrag. Efter det parallella uppdraget valdes ett förslag som ligger till grund för utveckling av området. Förslaget innebär ett möjliggörande av 15 000 arbetsplatser (idag cirka 3 000) och innefattar utveckling med ny bebyggelse för främst industri och kontor men kompletteras även med annan användning så som handel, mobilitetsanläggningar och hotell.

Fastighetsägarna inom kvarteret Fyrislund (Uppsala Business Park) har erhållit planbesked (28 januari 2021, §17, Begäran om planbesked Fyrislund, diarienummer PBN-2020-002264) för den tänkta utvecklingen. Planbeskedet tar avstamp i det valda förslaget från det parallella uppdraget.

## Syfte

Uppsala Business Park ska utvecklas till en ny stadsdel för innovation och tillväxt inom Life Science med syfte att stödja Uppsalas och Sveriges internationella roll i Life science-branschen samt möjliggöra för fler aktörer att utvecklas och verka i Uppsala kommun.

Uppsala Business Park ska även möjliggöra för andra delar av Uppsalas näringsliv att växa och utvecklas. Detta i ett geografiskt läge som är ändamålsenligt för respektive verksamhet samt underlättar för affärsmässiga samarbeten.

## Projektägare

*Projektägare:* Stadsbyggnadsdirektören

*Operativ projektägare:* Enhetschef mark och exploatering

## Krav på styrning

Projektet styrs i enlighet med processen för samhällsbyggnadsprojekts gällande processbeskrivning för samhällsbyggnadsprojekt.

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

Projektet utgör ett större samhällsbyggnadsprojekt i enlighet med stadsbyggnadsförvaltningens process för samhällsbyggnadsprojekt och ska styras

med beslut i SBF:s styrgrupp samhällsbyggnad. Styrgruppen beslutar om hantering av projektet inom direktivets ramar, projektplan, resurstilldelning samt utser operativ projektägare. Den operativa projektägaren ansvarar via delegering från projektägaren för projektets genomförande samt för att den angivna effekten och de förväntade utkomsterna av projektet realiseras. Vidare har den operativa projektägaren en stödjande och rådgivande roll i förhållande till projektledaren, inför styrgrupp och projektägare.

## Intressenter

### *Interna:*

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott  
 Uppsala kommuns nämnder  
 Styrgrupp samhällsbyggnad  
 Projektmedlemmar  
 Kommunledningskontoret, avdelningen för näringsliv och destination  
 Stadsbyggnadsförvaltningen  
 Uppsala Vatten och Avfall AB

### *Externa:*

Fastighetsägare inom samt kring planområdet  
 Befintliga och framtida verksamhetsutövare  
 Medborgare i Uppsala kommun  
 Region Uppsala, trafik och samhälle  
 STUNS Life Science  
 Handelskammaren i Uppsala län  
 Ledningsägare  
 Länsstyrelsen i Uppsala län  
 Kommunala lantmäterimyndigheten, Uppsala kommun

En intressentanalys kommer att genomföras med projektgruppen och kommer vara en del av projektplanen.

## 2. Mål

### Effektmål

- Skapa förutsättningar för 70 000 nya jobb till år 2050 genom att bidra till kommunens mål om 2 000 nya arbetsplatser per år.
- Bidra till ökad tillgång på mark och lokaler inom Uppsala Business Park för företag som behöver växa eller önskar etablera sig i Uppsala och bidrar till att Uppsala Business Park blir internationellt konkurrenskraftigt inom främst Life Science.
- Bidra till kommunens mål om att vara fossilfritt 2030 genom att stadsdelens utformning stödjer en utveckling med hållbara transporter där resor med bil endast uppgår till 25 procent av alla resor till, från och inom området samt

genom fastighetsägarnas klimat- och hållbarhetsmål samt strävan om att bli en energipositiv stadsdel.

- Bidra till översiktsplanens mål om att utveckla ett grönt rörelsestråk mellan Årstaparken och Åriket, via Boktryckarparken och Fyrislund. Stärka gröna kvaliteter och ekosystemtjänster.
- En levande och trygg stadsdel med liv och rörelse även utanför kontorstid genom attraktiva offentliga platser som parker och torg som integreras i den bebyggda miljön.

## Projektmål

- Planläggning för ny kontors- och verksamhetsbebyggelse som möjliggör för nya företagsetableringar samt att befintliga företag kan växa inom Uppsala Business Park. Totalt ska Uppsala Business Park kunna innehålla 15 000 arbetsplatser.
- Genom planläggning och fastighetsrättsliga lösningar skapa möjligheter till energiutbyte mellan fastigheter och fastighetsägare inom stadsdelen.
- Genom planläggning säkerställa trygga och tillgängliga gång- och cykelvägar samt en effektiv trafikförsörjning med godstrafik.
- Gator utformas för att kunna trafikeras med kollektivtrafik och tar höjd för ett utökat behov.
- Detaljplanens reglering av tillåtna byggnadshöjder ska inbegripa möjliggörande av trästomme.
- Projektet arbetar gemensamt med fastighetsägarna för att finna lösningar som reducerar koldioxidutsläpp och som bidrar till en ekologiskt hållbar stadsdel.
- Uppsala Business Park ska göras mer publikt genom planläggning av allmänna platser så som torg, parker och gator och som stärker kopplingar mot närliggande områden.
- Planläggning för cirka 500 000 kvadratmeter bruttoarea ny bebyggelse, fördelat på i huvudsak kontor och industri men med inslag av annan användning så som handel, hotell och mobilitet
- Planläggning för lokaler i bottenvåning i lägen som skapar liv och rörelse.
- Genom planläggning säkerställa parkstråk genom området i enlighet med översiktsplanen.
- Antagen detaljplan under 2023.
- Påbörjad utbyggnad av allmän plats under 2024.

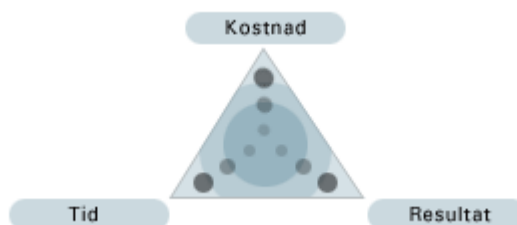
## Underlag för prioritering vid målkonflikter

Uppsala Business Park innehåller idag flertalet företag inom, i huvudsak, Life science. Utvecklingen av området skapar förutsättningar för expansion av befintliga företag samt etablering av nya företag. Ett utvecklat och i viss mån nytt Uppsala Business Park skapar många nya arbetstillfällen och stärker Uppsala och Sveriges internationella roll i Life science-branschen. Kommunen har som mål att skapa förutsättningar för 2 000 nya arbetsplatser per år.

Med utvecklingen av Uppsala Business Park öppnas ett sedan tidigare, i stora delar, slutet område upp. Med nya offentliga rum i form av gator, torg och parker skapas mervärde och attraktivitet för medborgare, besökare och verksamma.

Inom området äger kommunen mark lokaliserad längs med Tycho Hedéns väg och Rapskatan. I den strukturplan som tagits fram bedöms att delar av kommunens mark kan bebyggas. Sannolikt handlar det om tillskottsmark för delar av kvarter. Försäljning av kommunens mark bedöms kunna ingå i framtida exploateringsavtal, som en överenskommelse om fastighetsreglering. Ersättning från fastighetsregleringarna genererar intäkter till kommunen. Omfattningen på hur stor andel av kommunens mark som kan bebyggas behöver studeras vidare. Tyngdpunkten av utvecklingen kommer att ske på privat mark. Investeringar i allmän plats och kommunens kostnader för planering och utbyggnad av allmän plats kommer finansieras via exploateringsersättning och avgifter från exploitörer i området. Kostnadsmedvetenhet och en projektekonomi i balans utgör en bas för projektet.

Med anledning av ovanstående ska prioritering vid målkonflikt ske i följande ordning:  
tid – resultat – kostnad



## 3. Förutsättningar

### Icke förhandlingsbara förutsättningar

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

### Beroenden till andra projekt

#### Grönstråk i översiktsplanen

Enligt översiktsplanen ska det utvecklas ett grönt rörelsestråk mellan Årstaparken och Åriket, via Boktryckarparken och Fyrislund genom Uppsala Business Park (Fyrislundsstråket). Syftet är att stärka gröna kvaliteter och ekosystemtjänster. På slätten söder om Gnistarondellen utvecklas park- och dagvattenstråk inom ramen för större utvecklingsområden.

## **Dagvattenplan Uppsala Vatten och Avfall AB**

Uppsala Vatten och Avfall AB har tagit fram en dagvattenplan med syfte att ta fram åtgärdsförslag för rening av dagvatten från befintlig bebyggelse. 14 platser har identifierats för vidare utredning om möjlighet till anläggande av dagvattendammar. En av dessa platser är lokaliserad till Rapskatan och ligger inom projektområdet för Uppsala Business Park. Föreslagen lokalisering ska enligt dagvattenplanen omhänderta dagvatten från redan bebyggda områden i Årsta och Slavsta, alltså områden utanför projektområdet. Projektet har identifierat en intressekonflikt i att anlägga en stor dagvattenanläggning, för ett externt behov, i ett område som ska utvecklas med hög stadsmässighet, stärka näringslivet och göra det publikt med nya gator, parker och torg. Utvecklingen av Uppsala Business Park medför behov för dagvattenlösningar för kvartersmarken inom området vilka avses hanteras inom projektområdet. Att tillföra ytterligare anläggningar kommer att ta planerade grönområden och byggrätter i anspråk. Med avstamp i ovanstående konflikt har Stadsbyggnadsförvaltningens styrgrupp projekt den 27 oktober 2021 beslutat att en extern damm inte ska anläggas inom Uppsala Business Park. Då liknande utmaningar sannolikt kan uppstå på andra platser, där dagvattenplanen föreslår dagvattenanläggningar, har programkontoret fått i uppgift att sätta samman en arbetsgrupp för att identifiera lämpliga lokaliseringar för det behov som dagvattenplanen anger.

## **Övertagande av befintligt internt VA-nät**

Inom projektområdet finns idag ett internt VA-nät som ägs av fastighetsägaren Corem. Uppsala Vatten och Avfall AB för en dialog med fastighetsägaren om att överta befintligt VA-nät. Skicket på det interna VA-nätet bedöms initialt som mycket dåligt och ett övertagande kan innebära att befintliga ledningar behöver ersättas av nya. Projektets framdrift är beroende av att avtal om övertagande sluts mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och fastighetsägaren.

## **Finansiering**

Projektet finansieras med exploateringsmedel som tas in till faktisk kostnad via föravtal och exploateringsavtal. Investering i allmänna anläggningar görs inom ramen för exploateringsprojektet. Utbyggnaden och upphandlingen av samtliga anläggningar görs av gatu- och samhällsbyggnadsnämnden.

Plan och byggnadsnämndens handläggningskostnader för framtagande av detaljplanen finansieras via planavgifter som regleras i planavtal med respektive exploatör.

De kostnader som uppstår till följd av övertagande av befintligt internt VA-nät behöver regleras i det avtal som sluts mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och Corem. Efter övertagande av det interna VA-nätet finansierar Uppsala Vatten och Avfall AB driften av VA-nätet genom avgifter. Tillkommande utbyggnad av VA-anslutningar finansieras på traditionellt sätt.

Några andra koncernövergripande kostnader har inte identifierats.

## 4. Omfattning och leveranser

### Övergripande

Projektet förväntas omfatta:

- Planläggning för del av kvarter Fyrislund motsvarande cirka 70 hektar
- Utbyggnad av allmän plats så som gator, park, torg med mera. i samordning med ledningsägare
- Samordning med Region Uppsala gällande trafikförutsättningar i och runt om projektområdet
- Exploateringsavtal avseende cirka 500 000 kvadratmeter bruttoarea fördelat på i huvudsak kontor och industri men med inslag av annan användning så som handel, hotell och mobilitet.
- Exploateringsavtal innehållande försäljning av tillskottsmark och exploateringsersättning för utbyggnad av allmän plats.

### Avgränsningar

Den geografiska avgränsningen går mellan Tycho Hedéns väg i väster, Rapskatan i norr, Anna Fabris gata i öst och Almungevägen i söder, se röd markering på karta nedan. Blå markering illustrerar pågående planläggning för del av Fyrislund 6:11 (Thermo Fisher).



### Dagvattendammar enligt dagvattenplan

En extern dagvattendamm som renar dagvatten från redan bebyggda områden utanför Uppsala Business Park ska inte anläggas inom projektområdet. Projektet ansvarar inte för lokalisering av dagvattendammar som följer av behov enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s framtagna dagvattenplan.

## 5. Kopplingar till andra projekt och verksamheter

### Andra verksamhetsområden i Uppsala

Utvecklingsområdet Uppsala Business Park fokuseras, i huvudsak, mot verksamheter inom Life Science. Det skiljer det från andra pågående verksamhetsprojekt i staden. Det är dock viktigt att projektet samordnar och samverkar med andra stadsutvecklingsprojekt för verksamhetsområden så som kvarteret Kölen, Främre Boländerna, Västra Librobäck, Garverigatan och Östra Fyrislund. Projektet ska även kontinuerligt samverka med Uppsala kommuns avdelning Näringsliv och destination.

### Ledningsägare

Projektet ska samordna sig med Uppsala Vatten och Avfall AB gällande utbyggnation av det allmänna VA-nätet. Uppsala Vatten och Avfall ABs tidiga bedömning är att VA-kapaciteten inom området är tillräcklig och att ingen kapacitetshöjning är nödvändig. Vid etablering av verksamheter som ger större belastning på VA-nätet kan kapacitetshöjning behövas.

Projektet ska även samordna sig med övriga ledningsägare.

### Dagvatten

Skyfallskartering visar att delar av projektområdet är särskilt utsatta vid stora regnmängder. Vatten kommer både från projektområdet och från närliggande områden. Dagvattenlösningar för projektområdet ska säkerställa att Natura 2000-området Sävjaån inte påverkas negativt, bidra till att miljö kvalitetsnormer nås för Sävjaån och Fyrisån, samt att översvämningar förhindras. Projektet behöver tidigt samordna sig med Uppsala Vatten och Avfall AB för att utreda behov och utformning av dagvattenlösningar så att detta efterlevs.

### Industri och farliga verksamheter

Inom området finns verksamheter som hanterar farliga ämnen och transporter med farligt gods. Mer detaljerade riskbedömningar behöver ske under planprocessen för att säkerställa att utvecklingen sker på ett sådant sätt att hantering och transporter fortsatt kan ske på ett säkert sätt samt att dessa verksamheter ges möjlighet till expansion.

### Kollektivtrafik

I Uppsala kommuns översiktsplan 2016 finns två stadsstråk utpekade som berör projektområdet, Bolandsstråket och Gränby-Bergsbrunna. Stråken är utpekade som viktiga för sammanlänkning av staden, med prioritering för stomlinjer och kollektivtrafik. För stråket Gränby-Bergsbrunna finns en koppling till genomförande av projekt för Sydöstra staden. Uppsala Business Park är i behov av goda kollektivtrafikförbindelser och projektet ska därmed samordna sig med Region Uppsala.

## Positive Energy District

En färdplan för att bli en energipositiv stadsdel tas fram inom forskningsprojektet PED (Positive Energy District, energipositiva stadsdelar) parallellt med detaljplanearbetet. Färdplanen ska utmynna i en strategi för hur stadsdelen på årsbasis kan uppnå en positiv energibalans och sträva mot en överskottsproduktion av förnybar energi. Energieffektivitet, lokal energiproduktion och flexibilitet i energisystemet är delar i detta.

Projektet innebär en interaktiv kunskapsbaserad intressentprocess. Projektet är finansierat av ViableCities och Urban Europé och drivs av White arkitekter i samverkan med Corem och STUNS. Corem representerar och för dialog med övriga fastighetsägare inom stadsdelen. Kommunen deltar som följare i projektet med representanter från planenheten och hållbarhetsavdelningen som i sin tur delger kunskapen internt inom kommunen.

## 6. Tidplan

Tidpunkt	Aktivitet
2021	Planbesked
2022	Tecknande av föravtal
2022	Samråd
2023	Granskning
2023	Tecknande av exploateringsavtal
2023-2024	Antagande
2024-2035	Etapptvis utbyggnad

## 7. Organisation

Organisationen följer den generella fastställda modellen för stora projekt.

### Resurser

Till projektägare utses:	<i>Stadsbyggnadsdirektören</i>
Till operativ projektägare utses:	<i>Enhetschef mark och exploatering</i>
Styrgrupp ska utgöras av:	<i>SBF styrgrupp samhällsbyggnad</i>

Projektledare ansvarar för upprättande av resursplanering som del av projektplanen. Till arbetet med projektplanen ska följande kompetenser ingå i arbetet och ska vid projektdirektivets beslutande utses av styrgruppen:

- Planarkitekt
- Mark- och exploateringsingenjör
- Anläggningskompetens (ingenjör/landskapsarkitekt)
- Trafikplanerare
- Ekonom
- Näringslivsstrateg
- Miljöstrateg
- Kommunikatör
- Bygglov



- Uppsala Vatten och Avfall AB, planering
- Stadsarkitekt
- Stadsantikvarie

## Delegering av ansvar

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

## 8. Projektrutiner

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

## 9. Risker och möjligheter

Risker:

- Området upplevs fortsatt som slutet och stängt.
- Ledningspaket längs Tycho Hedéns väg och Rapskatan kan begränsa möjligheten till byggnation alternativt medföra omfattande och ej önskvärd ledningsflytt.
- Nya trafik korsningar på omgivande gator samt ökad biltrafikalstring till området påverkar omgivande trafiknät i större omfattning än förväntat.
- Föreslagna trafiklösningar anses ha för stor inverkan på omgivande trafiknät vilket medför att alternativa lösningar behöver komma till, vilket i sin tur påverkar projektets framdrift och även kan påverka områdets attraktivitet.
- Bristande kapacitet eller struktur i trafiknätet blir en begränsande faktor som minskar attraktiviteten för etablering av företag inom området.
- Begränsade möjligheter att på ett attraktivt sätt ta sig till Uppsala Business Park med kollektivtrafik, vilket medför stort bilberoende.
- Konkurrens från andra områden i Uppsala som är utpekade näringslivetableringar påverkar områdets utvecklingskraft och efterfrågan.
- Inom området har det tidigare identifierats ett antal fornlämningar vilka har omhändertagits. Ytterligare, oväntade, fornlämningar kan påverka projektets framdrift.
- Föreslagen dagvattenhantering är inte tillräcklig. Ytterligare åtgärder krävs som tar mer mark i anspråk och påverkar projektets framdrift.
- Avtal om övertagande av befintligt internt VA-nät mellan Uppsala Vatten och Avfall AB och fastighetsägarna drar ut på tiden och påverkar projektets framdrift.
- Länsstyrelsen har i ett tidigt yttrande bedömt att det bland annat finns risk för betydande miljöpåverkan då utbyggnaden kan innebära påverkan på riksintresset för kulturmiljö.
- Personalresurser som krävs inte finns att tillgå.
- Konsulter eller utredningar fördröjs på grund av bristande personalresurser, överklagade upphandlingar eller dylikt.
- Detaljplanen överklagas och tidplanen förskjuts.

- Erforderliga myndighetstillstånd inte kan ges eller inte kan ges i rätt tid.
- I del av projektområdet har det tidigare funnits en plantskola vilket kan medföra en risk för förorening. Behov av eventuell sanering kan påverka tidplanen.

Möjligheter:

- Uppsalas roll inom Life science-branschen förstärks ytterligare och Uppsala blir en naturlig plats för expansion och nyetablering.
- Uppsala Business Parks utveckling skapar positiva synergier och attraktionskraft som medför en blandning av aktörer även utanför Life science-branschen.
- Utvecklingen av Uppsala Business Park ger ringar på vattnet som genererar ytterligare arbetstillfällen för underleverantörer och samarbetspartners utanför projektområdet.
- Genom att Uppsalas roll stärks inom Life Science-segmentet blir Uppsala en än mer attraktiv plats att vidareutbilda sig på – nya studenter lockas till staden.
- Uppsala får en ny attraktiv stadsfront som annonserar staden mot sydöst.

## 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.

Den ekonomi som redovisas mot kommunstyrelsen sker enligt den beslutsgång och rapportering som gäller för exploateringsprojekt. Utbyggnaden och upphandlingen av samtliga anläggningar görs av gatu- och samhällsbyggnadsnämnden. 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. Budgeten är en driftbudget, där medel hämtas från exploateringsekonomin. Utredningsbudgeten omfattar bland annat projektledning, förprojektering samt fastighetsvärdering. Kostnaderna bedöms uppgå till 6,5 miljoner kronor. Kostnaderna väntas, till största del, kunna finansieras genom föravtal med de utvecklande fastighetsägarna inom projektområdet. Budgeten avgränsas i tid till beslut om antagande av detaljplanen, vilket bedöms ske under år 2023–2024.

<b>Utredningsbudget Uppsala Business Park</b>		<b>(tusental kronor)</b>
<b>Intäkter</b>		
Vidarefakturerings nedlagda utredningskostnader		5 000
Administrativ ersättning (föravtal)		9 00
<b>Kostnader</b>		
Utredningskostnader		5 000
Personal		1 500
<b>Netto</b>		<b>-600</b>

Särskilt beslut behöver senare fattas angående genomförandebudget för projekt. Detta sker i samband med tecknande av exploateringsavtal. I genomförandebudgeten ingår huvuddelen av projektets omsättning och utgörs av anläggningskostnader för gator, parker och torg samt kostnader för projektering.

## Helhetskalkyl exploatering

Inom projektområdet äger kommunen en mindre andel mark som kommer att försälgas som tillskottsmark. Projektet genomförs på privat initiativ och exploatörerna ska driva och bekosta planarbetet med tillhörande utredningar.

För den ut- eller ombyggnad av allmän plats som är nödvändig för genomförande av detaljplanen ska exploatörerna erlägga exploateringsersättning till kommunen. Självkostnadsprincipen ska gälla, det vill säga att ersättningen ska svara mot de faktiska kostnaderna för de åtgärder som kommunen genomför. Exploatörerna ska även erlägga administrativ ersättning för kommunens handläggning.

Projektet är i ett tidigt skede. Intäkter och kostnader utgår därför från antaganden om utbyggnadsvolym och schabloner och innehåller således ett stort mått av osäkerhet.

<b>Markägarekonomi</b>		<b>(tusental kronor)</b>
<b>Intäkter</b>		
Försäljning av tillskottsmark		30 000
Administrativ ersättning		1 900
Vidarefakturerings av utredningskostnader		5 000
<b>Kostnader</b>		
Personal		6 500
Utredningskostnader		5 000
<b>Netto</b>		<b>25 400</b>
<b>Anläggningsekonomi</b>		
<b>Intäkter</b>		
Exploateringsersättning		500 000
<b>Kostnader</b>		
Utbyggnad av allmän plats		500 000
<b>Netto</b>		<b>0</b>
<b>Sammanställning</b>		
<b>Projekt totalt</b>		<b>25 400</b>

Driftkostnaden av allmän plats uppskattas till cirka 3,5 miljoner kronor per år där 2 miljoner är driftkostnad för gata och cirka 1,5 miljoner är driftkostnad för park.

## Koncernekonomi

Uppsala Vatten och Avfall AB:s tidiga bedömning är att VA-kapaciteten är tillräcklig och att ingen kapacitetshöjning är nödvändig. Om det etableras verksamheter som medför större belastning på VA-nätet så kan det dock innebära att kapacitetshöjning krävs, vilket medför större investeringar.

## Ekonomisk uppföljning och prognoser

Ekonomisk uppföljning och prognoser revideras och beslutas i enlighet med gällande rutiner och riktlinjer.

## 11. Avveckling

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

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

## **13. Referenser och bilagor**

### **Referenser**

Översiktsplan 2016 Uppsala kommun

Planbesked för Kvarteret Fyrislund, del av